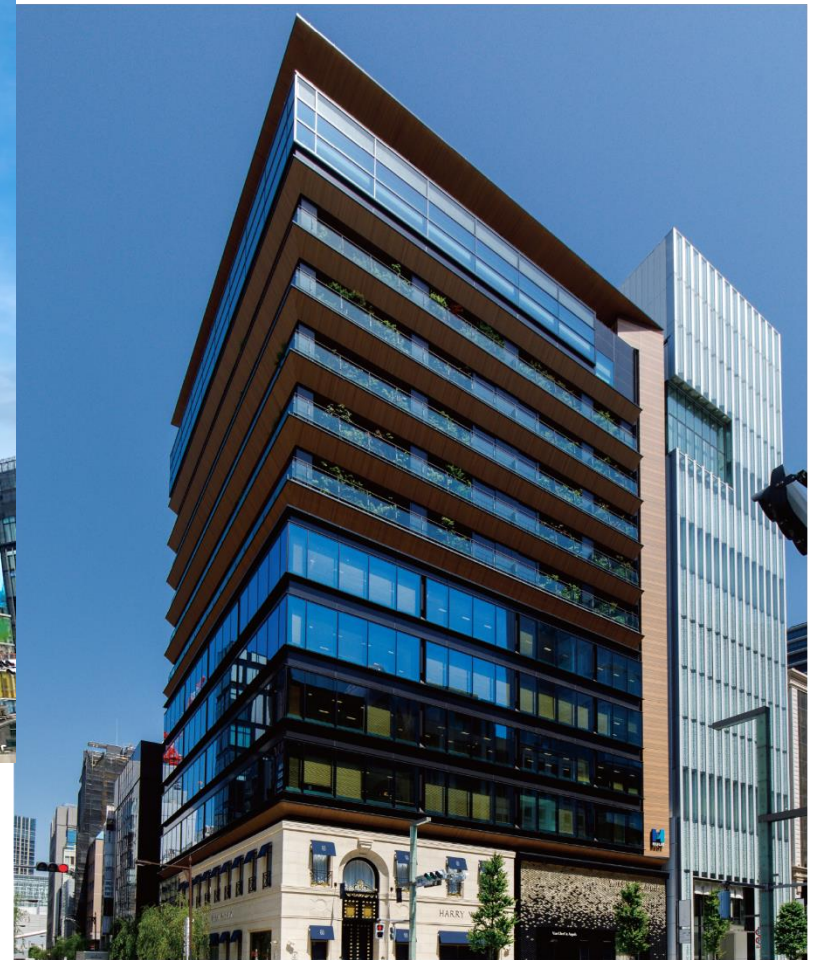


TOKYO
GROWTH & STABILITY



第25期（2026年8月期）
決算説明資料

2026年10月19日



ヒューリックリート投資法人

証券コード 3295

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. 投資主還元強化のための3つの基本施策 5
3. DPU・調整後EPUの成長方針 6
4. 今後の成長施策 7

II. 決算ハイライト

1. DPU・NAVの推移 9
2. 第25期実績の概要 10
3. 第26期・第27期予想の概要 11

III. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー 13
2. 外部成長の実績 14
3. 内部成長の実績 21
4. 財務の状況 27
5. 鑑定評価の状況 28

IV. ESGへの取り組み

1. 外部評価及びトピックス 30

V. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書 32
2. 貸借対照表 35

Appendix

1. 第22期以降の取り組みと投資口価格の推移 37
2. 資本効率向上への取り組み 38
3. 各種指標の推移 39

4. 取得資産の概要 40
5. 本投資法人のポートフォリオ構築方針 41
6. ポートフォリオ戦略 42
7. ポートフォリオマップ 43
8. 物件一覧 44
9. 物件別鑑定評価 49
10. 賃貸面積上位エンドテナント 51
11. オフィスポートフォリオについて 52
12. ホテルについて 54
13. 有料老人ホームについて 55
14. 修繕費及び資本的支出 56
15. 電気料金の状況 57
16. 支払利息に関するシミュレーション 58
17. 各種報酬・手数料の概要 59
18. 投資主の状況 60
19. 投資口価格・時価総額の推移 61
20. ESGへの取り組み 62
21. TCFD提言に基づく情報開示 66
22. ヒューリックについて 68
23. ヒューリックの主な開発・保有物件 69
24. ヒューリックグループとのコラボレーション 70
25. 本投資法人及び資産運用会社の概要 71
26. 用語の定義 72



I エグゼクティブサマリー

外部成長

1

資産入替えを通じたポートフォリオの再構築

- 交換等により、銀座の中央通りに位置する2物件や「心斎橋」駅直結の物件（注）を含む、オフィス・都市型商業施設5物件を償却前NOI利回り**3.8%**、償却後NOI利回り**3.4%**（いずれも圧縮記帳後想定）で取得
（注）2026年8月6日付で運用ガイドラインの一部変更を行い、商業施設の投資対象エリアに「東京圏に準ずる経済圏を有する地域」を追加
- 今後の成長を見込みづらいオフィス・有料老人ホーム5物件を償却前NOI利回り**3.2%**、償却後NOI利回り**2.9%**で譲渡

内部成長

2

オフィス及び商業施設における賃料増額の加速

- オフィスはマーケット賃料の上昇ペースが加速しており、賃料ギャップは**▲8.3%**（前期比**▲3.2pt**）に拡大
- 第25期（2026年8月期）はオフィスの**9,000㎡を超える区画**において、賃料増額改定を行い（前期：約7,800㎡）、**+6.6%**の賃料増額を実現（前期：+5.4%）（原契約の規定に基づく改定（交渉なし）除く）
- 商業施設においても賃料増額が進み、第27期（2027年8月期）は**約1,500㎡**において**+23.6%**の賃料増額を見込む

内部成長

3

ホテルにおける受入変動賃料の増加

- 第25期（2026年8月期）のホテル物件における受入変動賃料の合計は**616百万円**であり、予想比**+50百万円（+8.9%）**の上振れ
- 2025年9月に取得した浅草ビューホテルでは、リニューアルの完了したエグゼクティブルーム（21階～24階）は第25期（2026年3月～2026年8月）のRevPARがリニューアル前（2024年3月～2024年8月）対比**+152%上昇**^{*1}



ポートフォリオの再構築は順調な進捗
オフィス・都市型商業施設・ホテルを中心に賃料成長が加速

▶ **第25期（2026年8月期）の調整後EPU^{*2}は3,455円となり
予想（3,355円）比+100円（+3.0%）の上振れ**

^{*1} 浅草ビューホテルのエグゼクティブルーム（21階～24階）の2026年3月から2026年8月（リニューアル完了後）の月次のRevPARの単純平均を2024年3月から2024年8月の月次のRevPARの単純平均と比較（前年の2025年3月から2025年8月はリニューアル期間にかかるため、前々年の実績を基に比較）しています。

^{*2} 1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等（物件譲渡時に生じる譲渡益や交換差益、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。）。

投資主還元強化のための3つの基本施策の進捗状況と今後の方針

- 2025年4月（第22期（2025年2月期）決算発表時）に投資主還元強化のための「3つの基本施策」を公表

外部成長

1

資産入替えの推進

収益性・アップサイド・クオリティの向上に資する資産入替えを目指す

内部成長

2

NOIの成長

3%（年平均）のNOI成長を目指す

財務

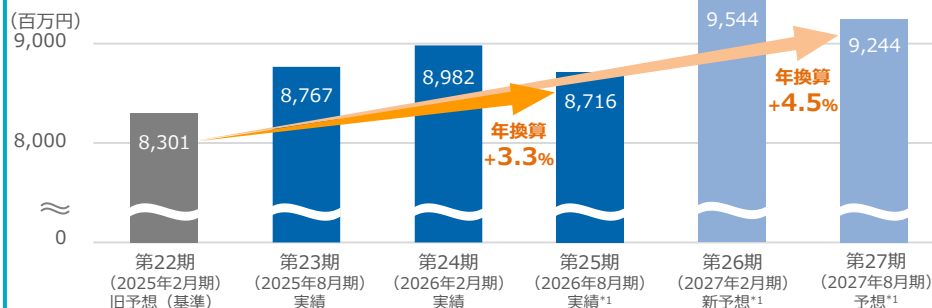
3

財務レバレッジの活用

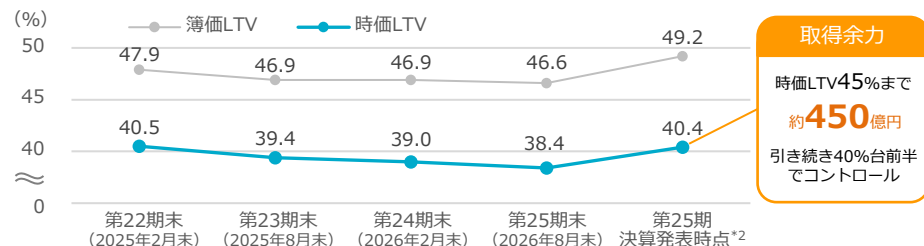
含み益を活かし、時価LTVの余力を有効活用

- 2026年6月及び9月に交換を実施し、**745億円**の物件取得と**487億円**の物件譲渡を実施
- 資産入替えを通してポートフォリオの収益性（**NOI利回り**）、アップサイド（**賃料ギャップ**等）、クオリティ（**築年数・立地**等）は改善
- ▶ ポートフォリオの成長性や収益性の更なる向上を目指して、追加的に**500億円程度**の資産入替えを目指す

- 第25期実績*1は第22期旧予想（基準）対比 年換算**+3.3%**成長
- ▶ 第27期予想*1は年換算**+4.5%**成長を見込む



- 2026年9月の借入により、時価LTVは40.4%まで上昇（第22期末比▲0.1pt）
- ▶ 引き続き40%台前半でのコントロールを目指す



取得余力

時価LTV45%まで
約**450億円**
引き続き40%台前半
でコントロール

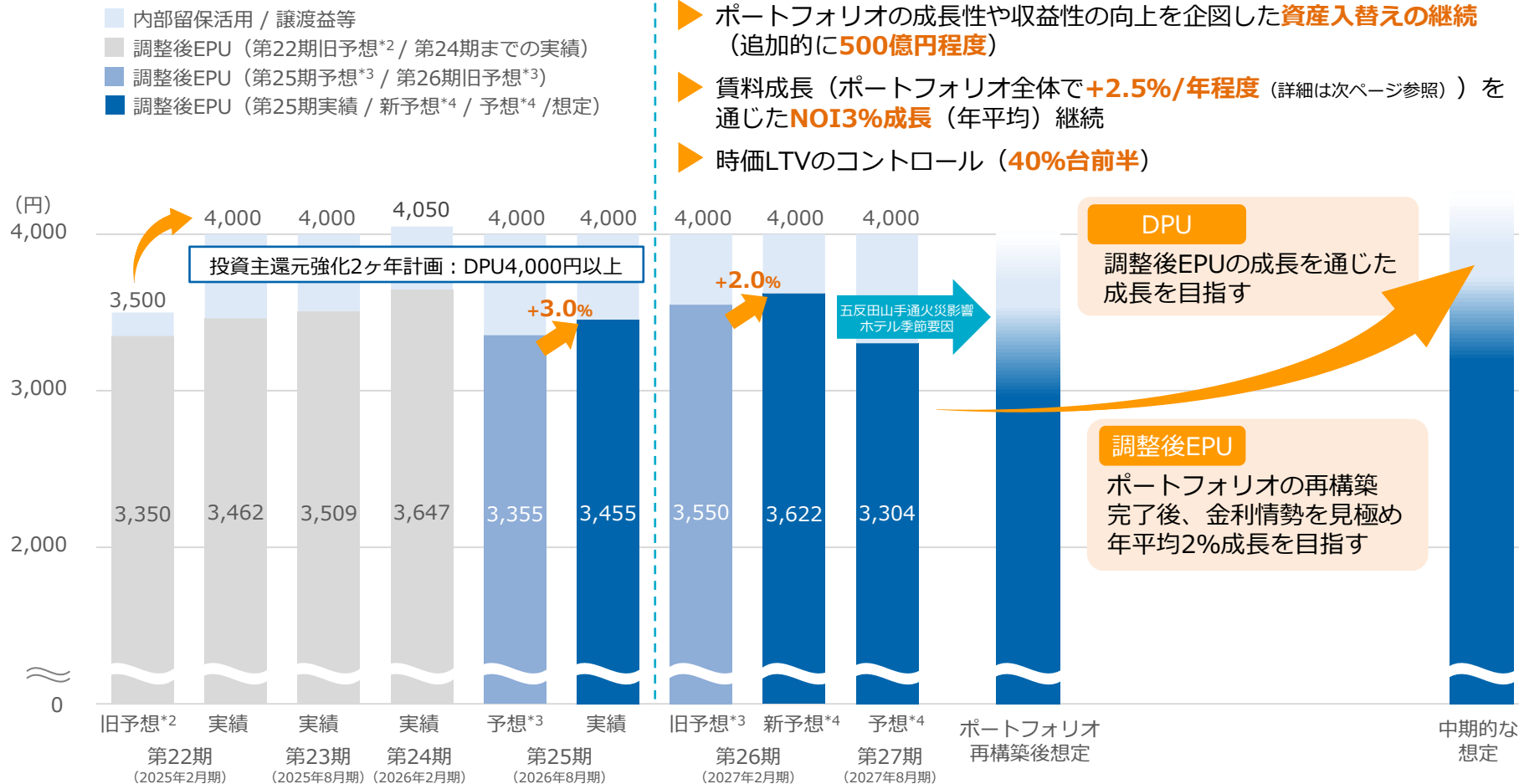
*1 第25期（2026年8月期）（実績）、第26期（2027年2月期）（新予想）及び第27期（2027年8月期）（予想）のNOIについては、各期のNOIの実績又は想定に、営業外収益に計上されるヒューリック五反田山手通ビルで発生した火災に関する保険金収入の実績又は想定（第25期（2026年8月期）：98百万円（実績）、第26期（2027年2月期）（想定）：222百万円、第27期（2027年8月期）（想定）：734百万円）を加算した、調整後のNOIを記載しています。

*2 「第25期決算発表時点」のLTVは 第25期末（2026年8月末）の決算数値等を基に、2026年9月25日公表の資産入替え（QUARTZ SHINSAIBASHI及びイーストネットビルディングの取得並びにヒューリック麹町ビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル及びトラストガーデン用賀の社の譲渡）及びそれに伴う借入（212億円）を勘案した試算値です（次ページ以降も同じです。）。

- 第25期（2026年8月期）の調整後EPUは3,455円となり、予想比+100円（+3.0%）の上振れ。第26期（2027年2月期）新予想の調整後EPUも旧予想比+72円（+2.0%）の上振れを見込む
- 成長性向上に向けたポートフォリオの再構築を継続し、金利情勢を見極めつつ、調整後EPUの年平均2%成長及び、DPUの成長を目指す

投資主還元強化継続のための3つの基本施策の貫徹

- ▶ ポートフォリオの成長性や収益性の向上を企図した**資産入替えの継続**（追加的に**500億円程度**）
- ▶ 賃料成長（ポートフォリオ全体で**+2.5%/年程度**（詳細は次ページ参照））を通じた**NOI3%成長**（年平均）継続
- ▶ 時価LTVのコントロール（**40%台前半**）



*1 将来の成長率等の数値は、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、時期等について何ら保証す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。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 2026年4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、2026年4月16日公表の「2026年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*4 2026年10月19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、2026年10月19日公表の「2026年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

第25期（2026年8月期）以降の取組み実績

今後の中期的な成長施策

外部成長

- 銀座の中央通りに位置する2物件や「心斎橋」駅直結の物件を含む、オフィス・都市型商業施設5物件を交換等により取得し、資産入替え戦略は前倒しで進捗

<取得>

取得価格合計（5物件）：745億円
平均NOI利回り（償却前/圧縮記帳後）：3.8%

<譲渡*2>

譲渡価格合計（5物件）：487億円
平均NOI利回り（償却前）：3.2%

NOI成長

入替え前対比
（巡航ベース）
+484百万円
（+5.4%）

内部成長

- 第24期決算発表（2026年4月）以降の賃料改定における賃料ギャップ解消率平均は業績予想の想定50%に対して60.9%
- 第25期（2026.8）賃料成長全体に占めるオフィス及び商業施設の比率は72.4%、ホテルの比率は27.6%

<賃料成長率（年換算）*3>

オフィス・商業施設賃料成長：+2.6%/年
ホテル賃料成長（浅草除く）：+4.0%/年
ポートフォリオ賃料成長：+2.3%/年

NOI成長

+111百万円/期
（+2.5%/年）

財務

- 2026年6月及び2026年9月に+0.25%の利上げがあり政策金利は1.25%程度まで上昇
 - 第25期末（2026年8月末）時点の固定金利比率は72.5%
- 時価LTV：39.0%（第24期末）→40.4%（第25期決算発表時点）

- 更なるポートフォリオの成長性や収益性の向上を目指して、追加的に500億円程度の資産入替えを目指す
- 含み益の顕在化によるDPUの向上や圧縮積立によるDPUの安定化も目指す

<主な取得の検討対象>

- 都心・好立地を中心とした将来のアップサイドが期待できるオフィス及び都市型商業施設
- 交換等も活用し資産入替え全体を通じた収益性の向上を目指す

<主な譲渡の検討対象>

- 築年数の経過や入居テナントの契約形態等を踏まえて、将来のアップサイドを見込むことが難しいオフィスや有料老人ホーム



資産入替えを通して
内部成長を更に加速

- オフィス及び商業施設は契約更新時に、賃料ギャップがプラスのテナントも含め賃料増額を要請、今後は賃料ギャップ解消率50%~70%相当額の増額を目指す
- ホテルは浅草ビューホテルのリニューアル完了によるGOPのアップサイド等を見込む

<賃料成長率の目線>

オフィス・商業施設賃料成長：+2%~3%/年
ホテル賃料成長（浅草含む）：+4%~5%/年
ポートフォリオ賃料成長：+2.5%/年程度

NOI成長目標

+270百万円/年程度
（+3.1%/年程度）

- 2026年12月に本年3回目の利上げ（+0.25%）を想定
- 変動金利を柔軟に活用し、借入コストを抑制

時価LTVの目線：40%台前半でのコントロールを目指す

調整後EPU

第25期は3,355円の予想に対して3,455円で着地

DPU

第25期は4,000円、第26期・第27期予想も4,000円の継続を見込む

調整後EPU

更なる成長性向上に向けたポートフォリオの再構築を継続し、金利情勢を見極めつつ、年平均2%成長を目指す

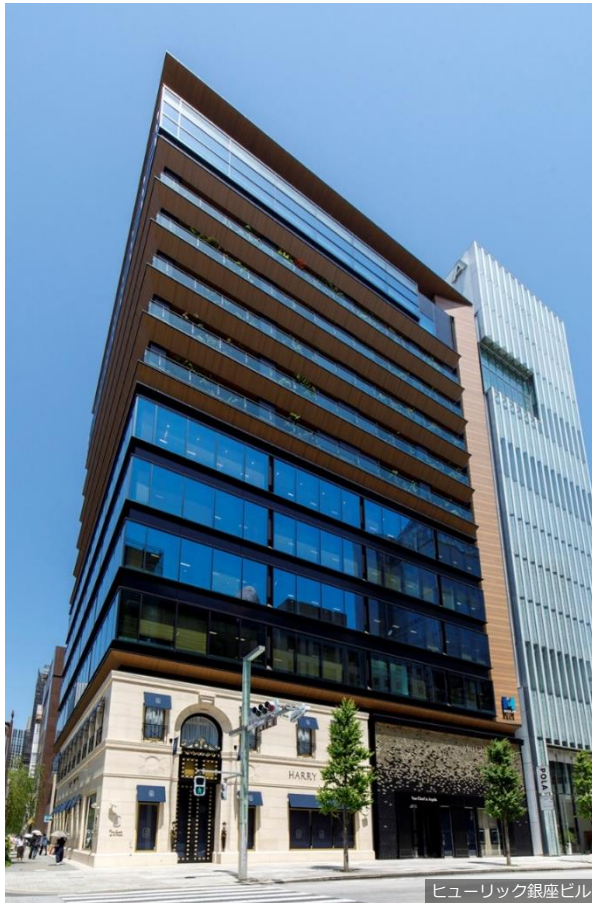
DPU

調整後EPUの成長を通じた成長を目指す

*1 今後の中期的な成長施策に記載の数値は、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、時期等について何ら保証するものではありません。

*2 2024年にヒューリック㈱と譲渡に関する覚書を締結していたネットワークセンターは除き、譲渡価格を記載しています。

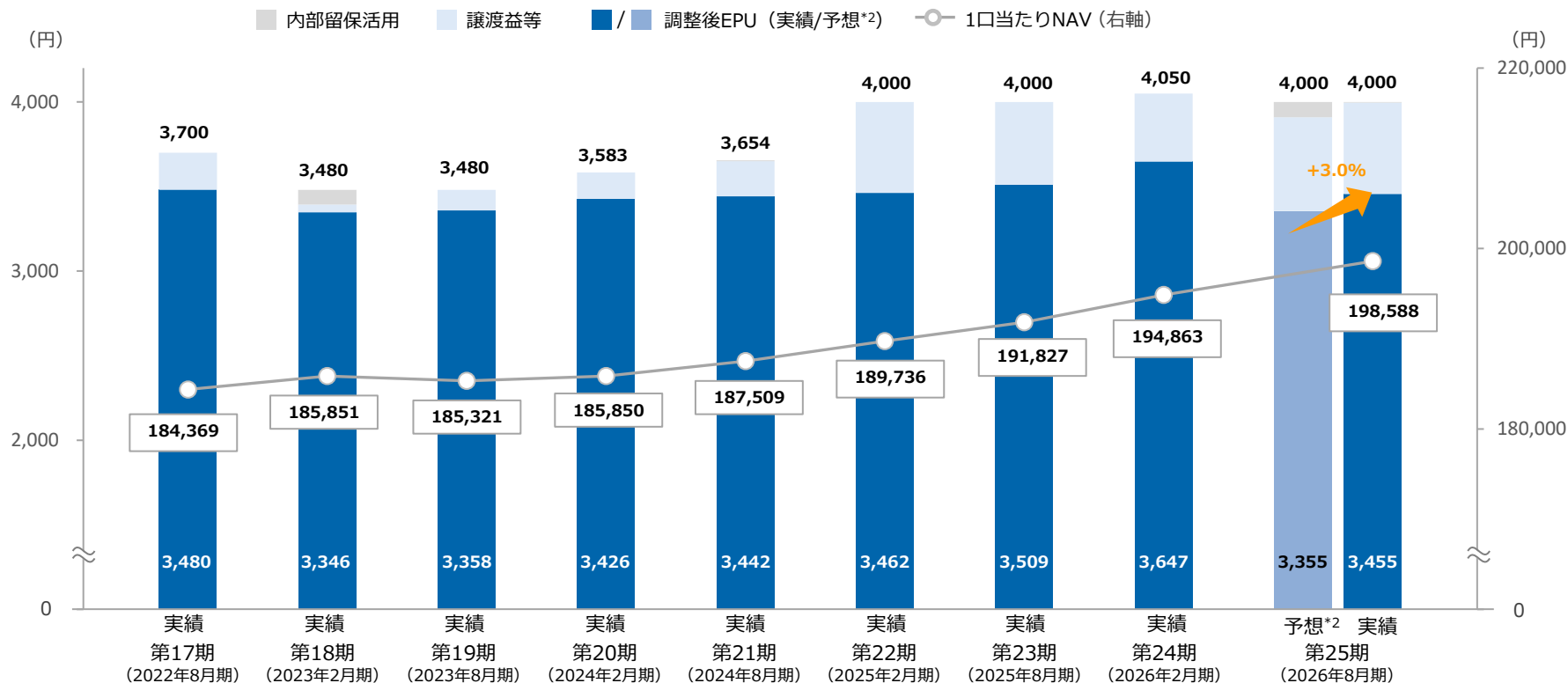
*3 第24期末（2026年2月末）時点及び第25期末（2026年8月末）時点の賃貸借契約に基づく期あたりの賃料収入について、資産入替えに伴う受入賃料の増減、ホテルの変動賃料（年間の受入変動賃料の比較を行えるよう調整）について補正を行い、一時的な収益の変動が生じたヒューリック五反田山手通ビル（火災影響による変動）及び浅草ビューホテル（リニューアルによる変動）を除いた上で、その増減率（年換算）を賃料成長率として記載しています。



Ⅱ 決算ハイライト

- ネットワークセンター5物件の譲渡により第25期（2026年8月期）は11.8億円の譲渡益^{*1}を計上するとともに、交換取引（ヒューリック銀座ビル及びヒューリック銀座ワールドタウンビルとヒューリック神谷町ビル（準共有持分9%）及びヒューリック九段ビル（底地）との交換）や内部成長等の寄与により調整後EPUは予想比+3.0%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

1,171百万円
(813円/口)^{*3}

時価LTV

38.0%

38.1%

38.0%

39.0%

38.7%

40.5%

39.4%

39.0%

40.4%^{*4}

簿価LTV

44.6%

45.0%

44.8%

45.9%

45.7%

47.9%

46.9%

46.9%

49.2%^{*4}

第25期決算発表時点

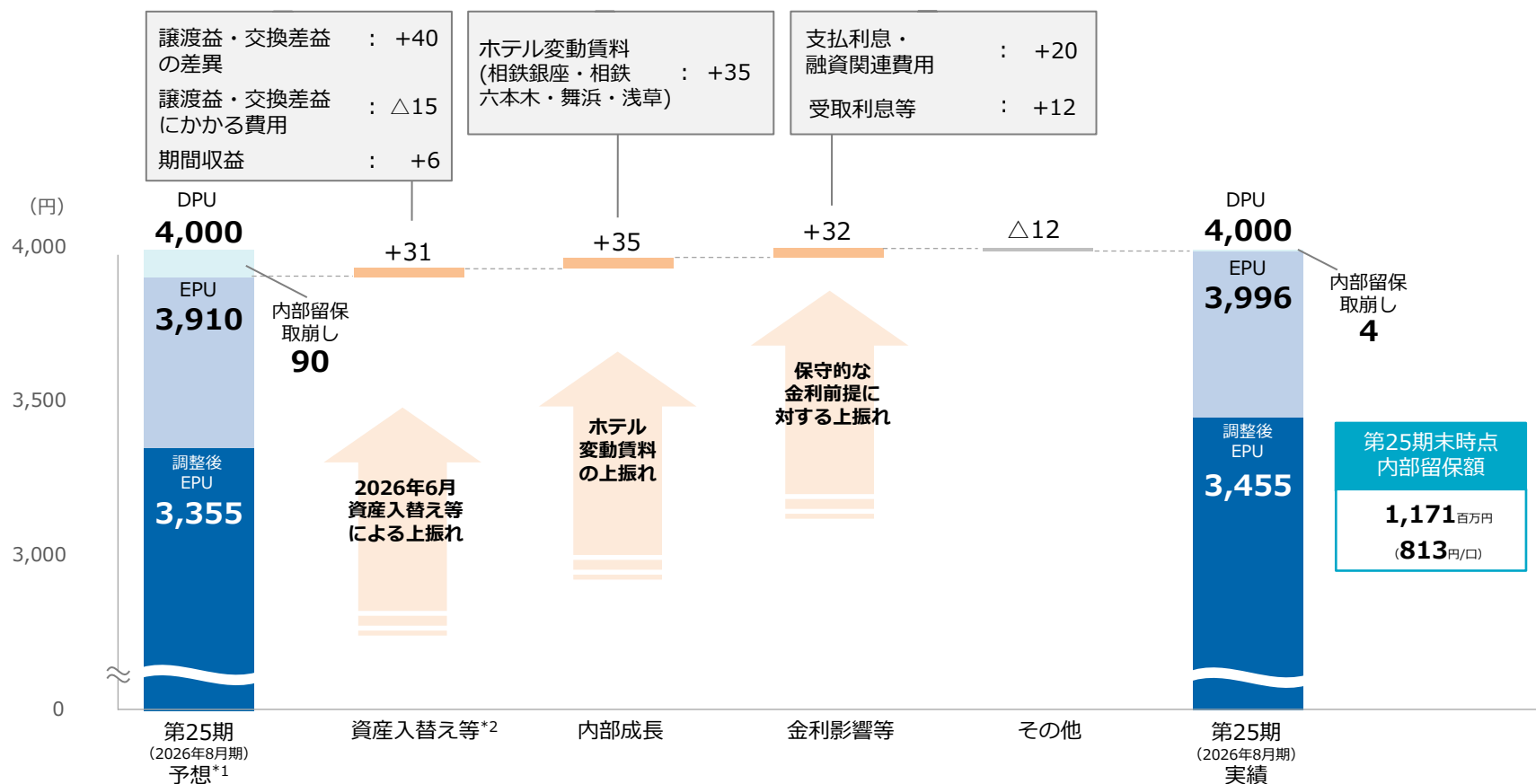
^{*1} 譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。

^{*2} 「予想」は2026年4月16日公表の業績予想をいいます。

^{*3} 第25期末（2026年8月末）時点の利益留保額を第25期末（2026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25期末（2026年8月末）時点の決算数値を基に、2026年9月30日に実施した取得（心斎橋・東陽町）及び譲渡（麹町・渋谷一丁目・用賀）並びにそれに伴う借入金（212億円）を勘案した試算値です。

EPUの比較（予想対比）



期中平均稼働率*3
(オフィス)

99.4%
(当初想定)

99.4%

期中平均稼働率*3
(ポートフォリオ)

99.8%
(当初想定)

99.7%

LTV

簿価LTV 46.1% 時価LTV 38.3%

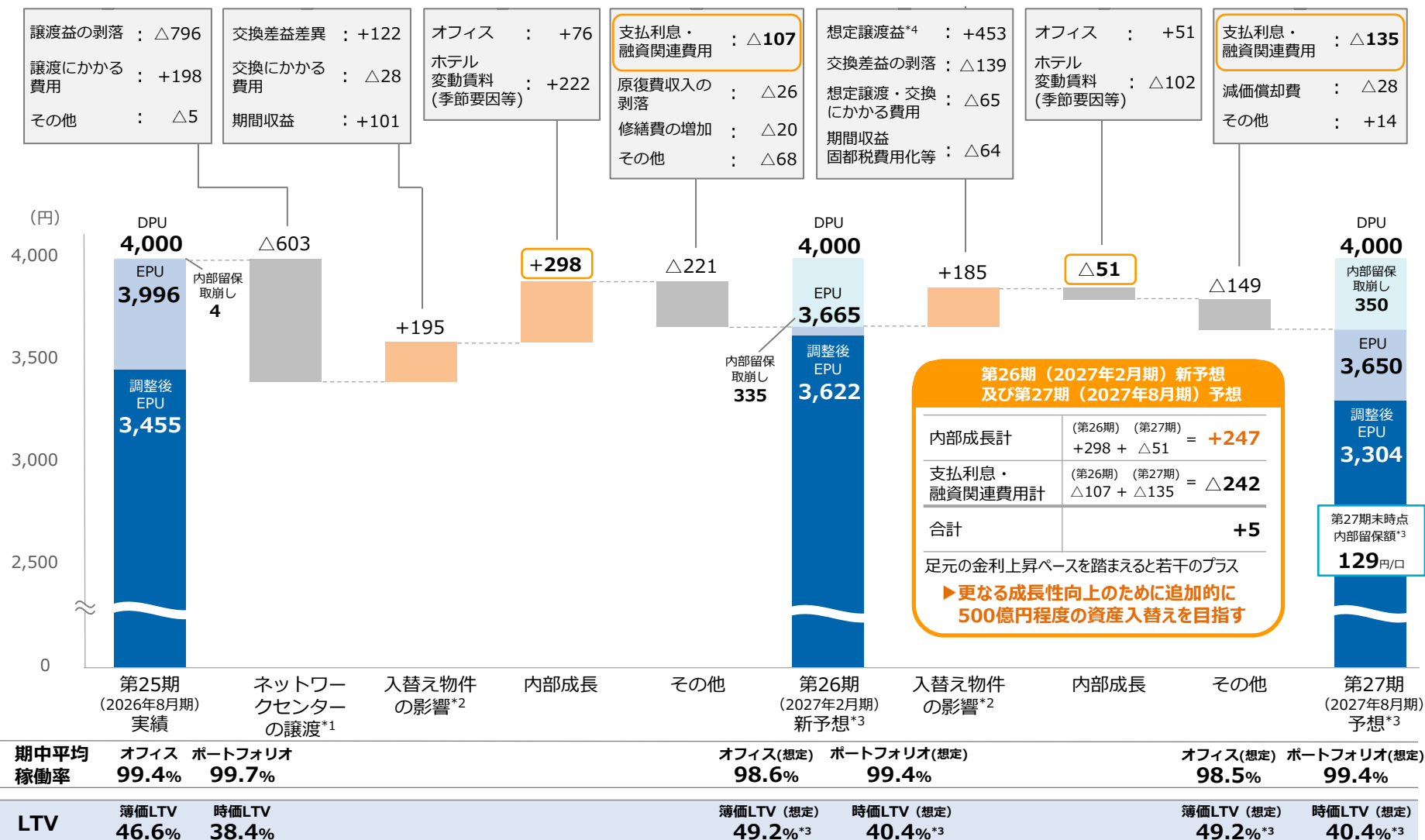
簿価LTV 46.6% 時価LTV 38.4%

*1 2026年4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、2026年4月16日公表の「2026年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

*2 「資産入替え等」は2026年3月10日公表の田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈の譲渡並びに2026年6月25日公表の銀座、銀座WT及び江戸川橋の取得並びに神谷町（9%）及び九段の譲渡を対象としています。

*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25期（2026年8月期）における田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈の譲渡を対象としています。

*2 「入替え物件の影響」は2026年6月25日公表の銀座、銀座WT及び江戸川橋の取得並びに神谷町（9%）及び九段の譲渡、2026年9月25日公表の心斎橋及び東陽町の取得並びに渋谷一丁目、麹町及び用賀の譲渡を対象としています。

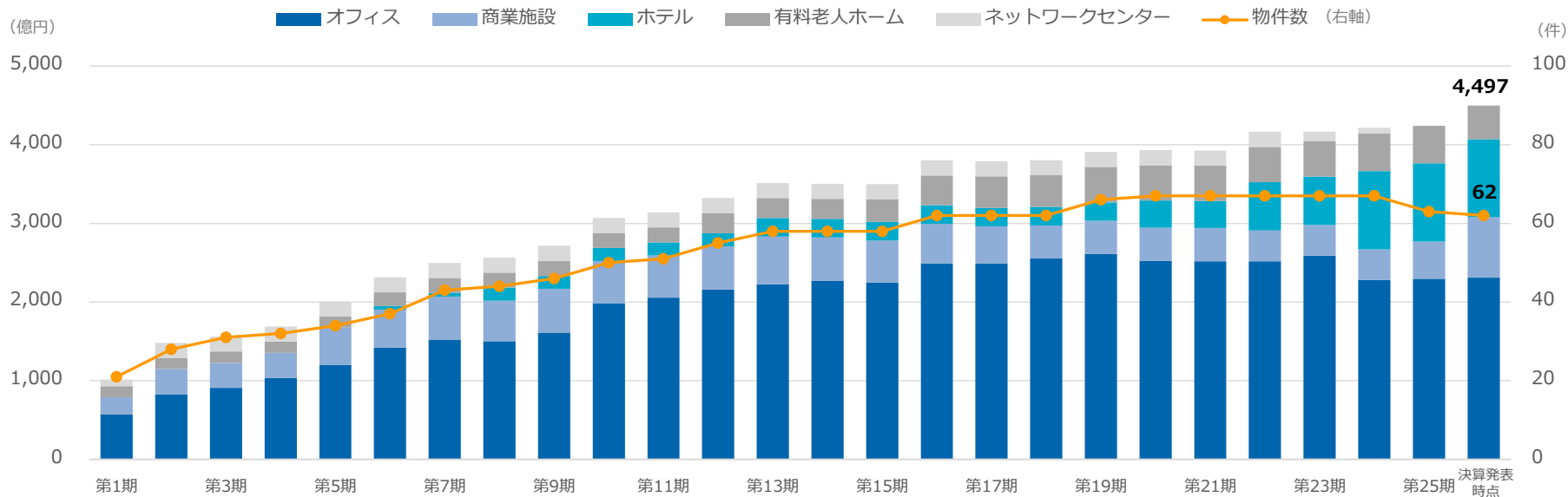
*3 2026年10月19日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2026年10月19日公表の「2026年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。「第27期末時点の内部留保想定額」は第27期末時点の内部留保想定額を発行済投資口数（1,440,000口）で除した金額であり、変動する可能性があります。

*4 現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより、譲渡益が発生することを想定しています。実際にはかかる譲渡は行われない可能性があり、また、行われた場合でも様々な要因により実際の譲渡益は変動する可能性があります。



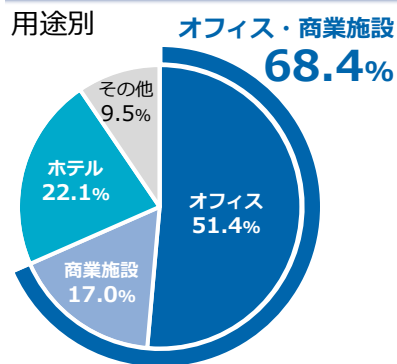
Ⅲ 運用実績

資産規模の推移

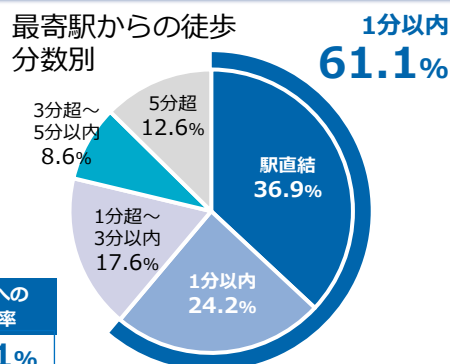
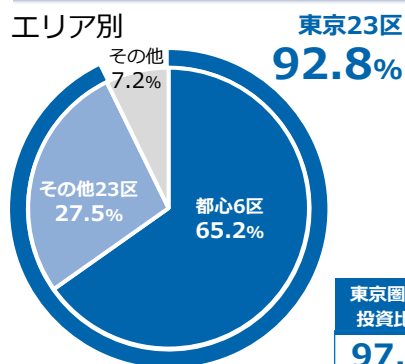


第25期（2026年8月期）決算発表時点のポートフォリオ

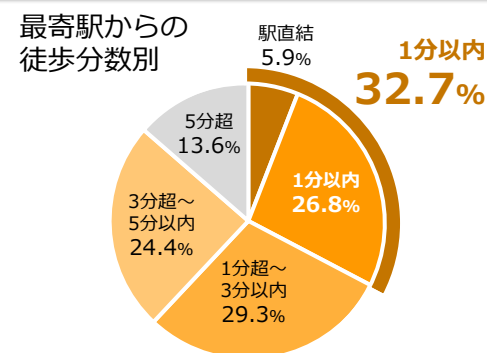
ポートフォリオ全体



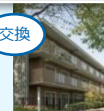
オフィス



(参考) J-REIT全体（オフィス）*



* グラフの割合は、2026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）		第26期（2027.2）		
物件取得	ホテル	オフィス	ホテル	有料老人ホーム	オフィス	商業施設	商業施設	オフィス		
										
	舞浜	新宿	浅草	本郷	銀座	銀座WT	心斎橋	東陽町		
		交換	交換		取得価格 380億円	取得価格 29億円	取得価格 147億円	取得価格 82億円	取得価格 295億円	取得価格 191億円
					他1物件					
取得価格：270億円		取得価格：264億円		取得価格合計：409億円		取得価格合計：259億円		取得価格合計：486億円		
物件譲渡	商業施設	ネットワークセンター	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス		
										
	秋葉原	千葉	神谷町	神谷町	神谷町	九段	麹町	渋谷一丁目		
			35.0%	56.0%	9.0%					
				ネットワークセンター	ネットワークセンター		有料老人ホーム			
										
			池袋	長野	札幌	田端	他3物件	用賀		
取得価格（譲渡物件）：32億円		取得価格合計（譲渡物件）：264億円		取得価格合計（譲渡物件）：358億円		取得価格合計（譲渡物件）：233億円		取得価格合計（譲渡物件）：231億円		
譲渡益等*1 655円/口		譲渡益等*1 668円/口		譲渡益等*1 560円/口		譲渡益等*1 540円/口		譲渡益等*1（想定） 43円/口		

第25期（2026年8月期）決算発表時点*2

資産規模 62物件 4,497億円
平均NOI利回り 4.3% **平均償却後利回り** 3.6%
稼働率 99.5% **含み損益** 959億円

オフィス	33物件 平均NOI利回り：4.1%	2,312億円 (51.4%)	商業施設	10物件 平均NOI利回り：4.4%	766億円 (17.0%)
ホテル	6物件 平均NOI利回り：4.7%	993億円 (22.1%)	その他	13物件 平均NOI利回り：4.7%	426億円 (9.5%)

*1 本資産運用会社で試算した譲渡益等（運用報酬Ⅱ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、第26期（2027年2月期）以降の数値については2026年10月19日公表の業績予想に基づき記載しています。なお、譲渡益等は交換差益を含みます。

*2 第25期（2026年8月期）決算発表時点の保有資産について記載しており、心斎橋及び東陽町については取得時点、その他の保有資産については第25期末（2026年8月末）時点の数値を基に算出しています。なお、平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りは、取得価格（交換によって取得した物件は圧縮後取得価格（想定））を基に算出しています。

2. 資産入替えの概要

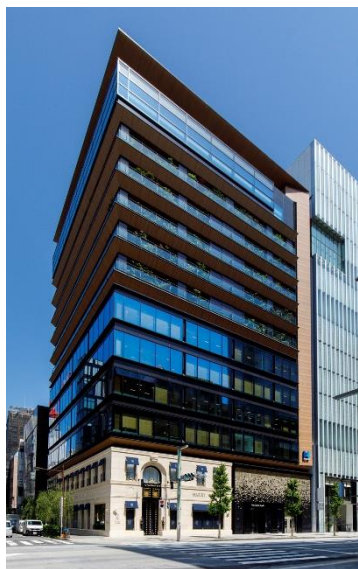
第25期（2026年8月期）以降

		2026年6月取得			2026年9月取得		第25期（2026年8月期）以降 合計	
取得							取得価格合計	745億円
		ヒューリック 銀座ビル	ヒューリック 銀座ワールドタウンビル	江戸川橋 富士ビル	QUARTZ SHINSAIBASHI	イーストネット ビルディング	含み益合計	175億円
	取得価格	147億円	82億円	31億円	295億円	191億円	平均NOI利回り ^{*2} (償却前/圧縮記帳後)	3.8%
	NOI利回り (圧縮記帳後)	償却前 ^{*2} 3.3%	償却前 ^{*2} 3.7%	償却前 ^{*2} 3.9%	償却前 ^{*2} 3.9%	償却前 ^{*2} 4.1%	平均NOI利回り ^{*2} (償却後/圧縮記帳後)	3.4%
		償却後 ^{*2} 2.7%	償却後 ^{*2} 3.6%	償却後 ^{*2} 3.8%	償却後 ^{*2} 3.2%	償却後 ^{*2} 3.8%	平均中期想定NOI利回り ^{*3} (償却後/圧縮記帳後)	3.7%
		中期想定償却後 ^{*3} 3.6%	中期想定償却後 ^{*3} 3.8%	中期想定償却後 ^{*3} 4.0%	中期想定償却後 ^{*3} 3.4%	中期想定償却後 ^{*3} 4.2%	平均賃料ギャップ (心斎橋はオフィス区画のみ)	▲13.6%
		交換 交換差益 24百万円			交換 交換差益（想定） 199百万円		平均築年数	12.5年
譲渡							譲渡価格合計	487億円
		ヒューリック 神谷町ビル (9.0%)	ヒューリック 九段ビル (底地)	ヒューリック 麹町ビル	ヒューリック 渋谷一丁目ビル	トラスト ガーデン 用賀の杜	含み益合計	68億円
	譲渡価格	60億円	153億円	133億円	65億円	75億円	平均NOI利回り ^{*2} (償却前)	3.2%
	NOI利回り	償却前 ^{*2} 3.3%	償却前 ^{*2} 2.9%	償却前 ^{*2} 3.0%	償却前 ^{*2} 3.1%	償却前 ^{*2} 4.3%	平均NOI利回り ^{*2} (償却後)	2.9%
		償却後 ^{*2} 3.0%	償却後 ^{*2} 2.9%	償却後 ^{*2} 2.4%	償却後 ^{*2} 2.6%	償却後 ^{*2} 3.8%	平均中期想定NOI利回り ^{*3} (償却後)	2.9%
		中期想定償却後 ^{*3} 2.8%	中期想定償却後 ^{*3} 2.8%	中期想定償却後 ^{*3} 2.6%	中期想定償却後 ^{*3} 2.7%	中期想定償却後 ^{*3} 3.8%	平均賃料ギャップ	▲5.7%
							平均築年数	24.6年

*1 本ページにおいては、第25期（2026年8月期）以降に決定した資産入替え（2024年に譲渡の方針を決定したネットワークセンターの譲渡を除く）についてまとめています。

*2 取得物件は取得時点の鑑定評価書記載の直接還元法NOI（取得物件合計）を圧縮記帳後（想定）取得価格（取得物件合計）で除した数値を記載しており、譲渡物件は譲渡決定の直前に公表した決算短信における鑑定評価書記載の直接還元法NOI（譲渡物件合計）を譲渡価格（譲渡物件合計）で除した数値を記載しています。

*3 中期想定償却後NOI利回りは各資産の取得又は譲渡決定時に本資産運用会社が将来的な賃料変動やコストの変動等を考慮し試算した減価償却後のNOI利回りをいいます。なお、その実現性や数値については何ら保証するものではありません。



ヒューリック銀座ビル

オフィス

最寄り駅
直結

スポンサー
開発

ホテル・オフィス・商業区画からなる区分所有建物のうち、オフィス・商業区画の準共有持分49%をスポンサーより取得

取得価格	14,700百万円	所在地	東京都中央区
鑑定評価額 ^{*1}	17,199百万円	最寄駅	東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅直結
鑑定NOI利回り ^{*1} (圧縮記帳後)	3.3%	稼働率	100.0% (2026年8月末時点)

- 最寄り駅に直結し交通利便性に優れ、また、銀座のメインストリートである「中央通り」と「銀座柳通り」沿いの三方角地に立地し、視認性も良好。
- 商業区画である地下1階～2階には高級宝飾ブランドの「ハリー・ウィンストン」、「ヴァン クリーフ&アーペル」が出店（両ブランドともに世界5大ジュエリーにランクインする）。オフィス区画である3階～6階は3方向の通りに面した開放的な空間で、最大で3分割の対応が可能。
- 現入居テナントの平均賃料ギャップ^{*2}は15%以上のマイナスであり、賃料増額によるアップサイドが期待できる。

ヒューリック銀座ワールドタウンビル

商業施設

最寄り駅から
徒歩1分

スポンサー
保有

東京メトロ銀座線「銀座」駅徒歩1分の好立地に所在する商業施設の準共有持分20%をスポンサーより取得

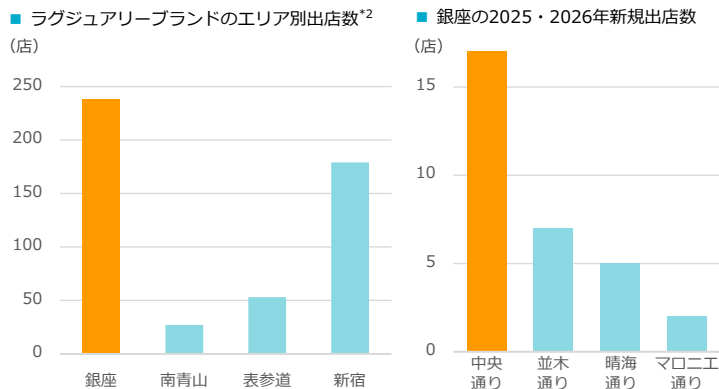
取得価格	8,163百万円	所在地	東京都中央区
鑑定評価額 ^{*1}	8,860百万円	最寄駅	東京メトロ銀座線「銀座」駅徒歩1分
NOI利回り ^{*1} (圧縮記帳後)	3.7%	稼働率	100.0% (2026年8月末時点)

- 最寄り駅より徒歩1分、銀座のメインストリートである「中央通り」沿いで視認性にも優れた立地。
- 1階～4階はイタリアのラグジュアリーブランドである「PRADA」（プラダジャパン株式会社）と賃貸借契約締結済（2026年7月1日付契約開始）。
- 上層階の現入居テナントの平均賃料ギャップ^{*2}は20%以上のマイナスであり、賃料増額によるアップサイドが期待できる。

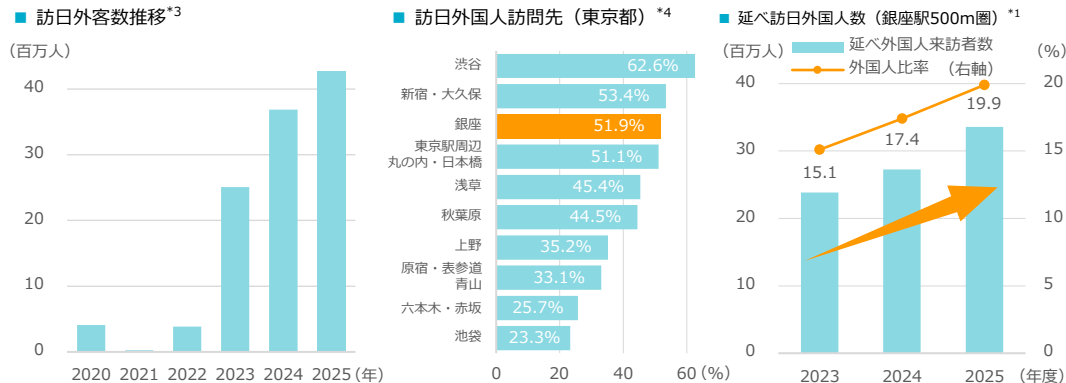
^{*1} 鑑定評価額及びNOI利回りは取得時鑑定評価に基づいており、NOI利回りはNOIを取得価格（圧縮記帳後）で除した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。

^{*2} 賃料ギャップは、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトがヒューリック銀座ビル及びヒューリック銀座ワールドタウンビルを対象として査定した想定新規賃料（取得時点）に基づき、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。なお、賃貸面積（持分）に基づき加重平均した数値を記載しています。

強い店舗需要*1



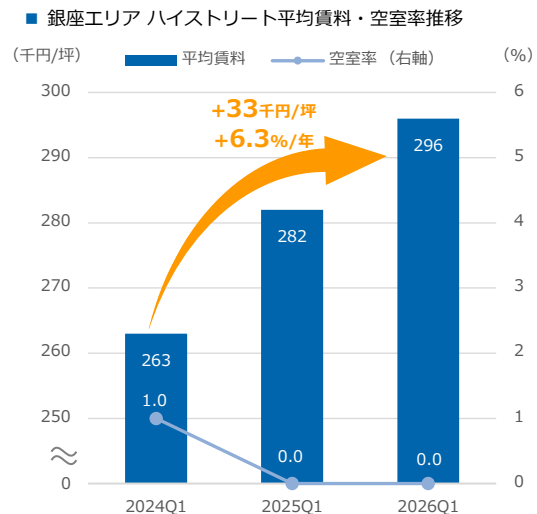
増加するインバウンド需要



銀座エリアの特徴*1



賃料・空室率の推移*5



平均賃料は逼迫する需給バランスを背景に
今後も上昇傾向が続くと予想

*1 株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「マーケットポテンシャル分析2026.6」のデータを基に本資産運用会社にて作成しています。*2 路面店での出店数及び百貨店・専門店への出店数を合計した数値です。

*3 独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JTO））が公開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 東京都が公開している「令和6年度・地域別外国人行動特性調査結果」による数値を基に本資産運用会社にて作成しています。

*5 シービーアールイー株式会社が公開している「ジャパンリテールマーケットビュー 2026年第1四半期」、「ジャパンリテールマーケットビュー 2025年第4四半期」及び「ジャパンリテールマーケットビュー 2025年第1四半期」による数値を基に本資産運用会社にて作成しています。

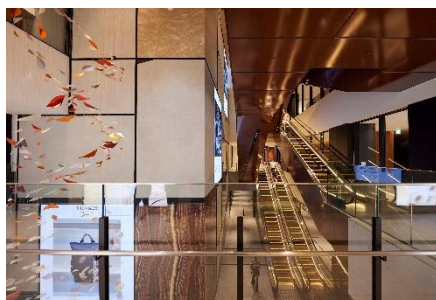
QUARTZ SHINSAIBASHI（準共有持分49%（物件全体に対する持分割合24.99%））

商業施設

最寄り駅
直結

スポンサー
開発

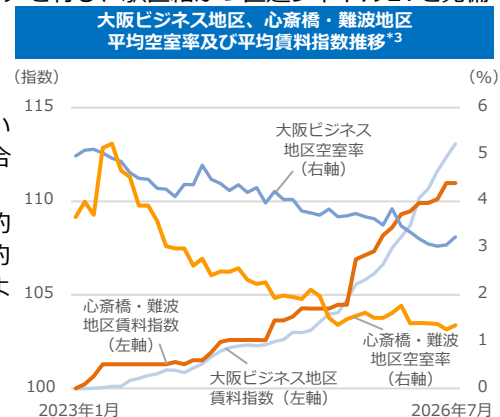
関西を代表する商業エリアである心斎橋に立地し、「心斎橋」駅直結という優れた交通利便性と高い視認性を有する新築高層複合ビルをスポンサーより取得



取得価格	29,500 百万円
鑑定評価額	32,242 百万円
鑑定NOI 利回り ^{*1}	3.9 %
所在地	大阪府大阪市
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線 「心斎橋」駅直結
稼働率	97.7%

物件特性

- 2026年2月竣工の地上28階・地下2階建複合ビル
- 1階～3階には路面店舗として高級宝飾ブランドの「BVLGARI」及び「CHAUMET」やプレミアム・カジュアル・ウェアブランドの「DIESEL」がオープンしており、「CARTIER」及び「FENDI」もオープン予定
- B2階～6階は『「BEYOND LUXURY」ひとつ先の豊かさ』をコンセプトに、B2階「フード&カフェ」、B1階「ヘルス&ビューティー」、1階「ラグジュアリーブランド」、2階～3階「ファッシングズ」、4階「ウェルネス&ライフスタイル」、5階「飲食」、6階「クリニック」で構成
- オフィス区画である8階～14階は、1フロア約269坪から最小分割区画約24坪まで多様なニーズに対応可能なオフィスフロアを有し、駅直結かつ直通シャトルEVを完備
- 16～28階には、「ザ・ゲートホテル 大阪 by HULIC」が2026年6月15日にオープン
- 商業区画に変動歩合賃料を導入している区画があり、売上高が伸長した場合にはアップサイドが期待できる
- オフィス区画の現入居テナント（契約締結ベース）の賃料ギャップ^{*2}は約17%のマイナスであり、賃料増額によるアップサイドが期待できる

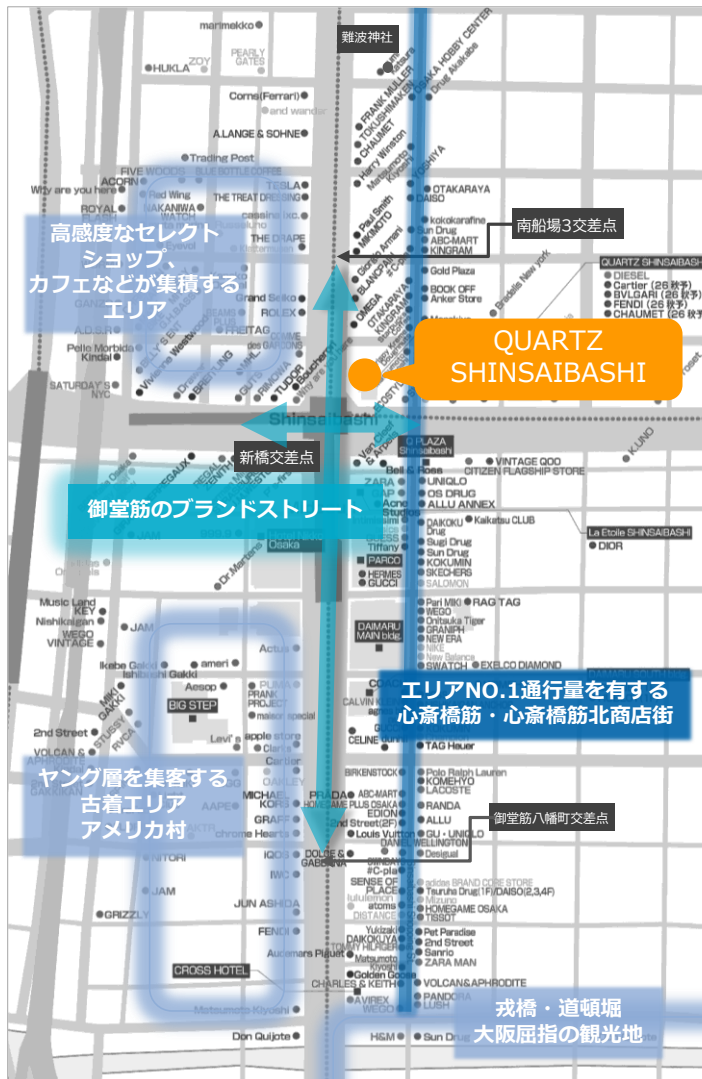


立地特性

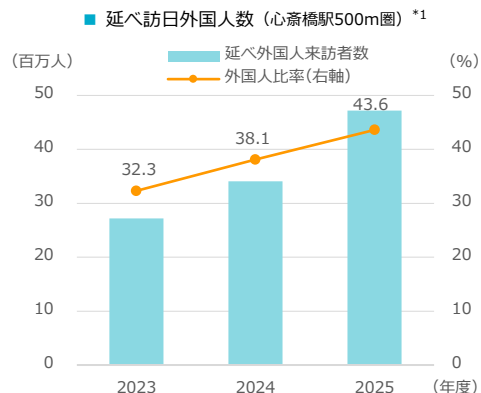
- 大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅に直結。御堂筋と長堀通が交差する角地に立地し、優れた視認性・交通利便性を有する
- 心斎橋は、大丸心斎橋店をはじめ、御堂筋沿いに建ち並ぶ各ブランドショップや心斎橋筋商店街など、多くの小売店舗が集積する大阪市内有数の商業エリアであり、国内外の高級ブランド路面店からカジュアル業態まで多様な業種が成立する強みを持ったエリア

^{*1} 鑑定NOI利回りは取得時鑑定評価におけるNOIを取得価格（圧縮記帳後想定）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（圧縮記帳後想定）」＝「取得価格」－「圧縮記帳予定額（想定）」）
^{*2} 賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社が査定したオフィス区画の想定新規賃料（取得時点）に基づき、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。なお、賃貸面積に基づき加重平均した数値を記載しています。
^{*3} 三鬼商事株式会社が公表する大阪ビジネス地区（梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区をいいます。）及び心斎橋・難波地区の平均空室率、平均賃料を基に本資産運用会社にて作成しています。なお、平均賃料は2023年1月時点を100とし、指数化しています。

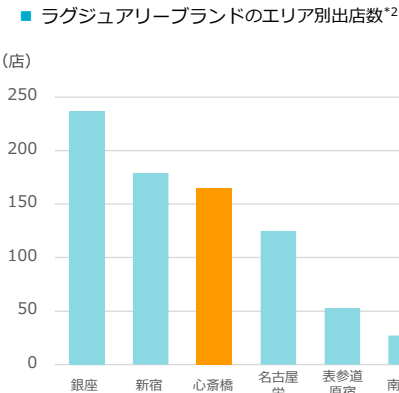
心斎橋エリアの特徴*1



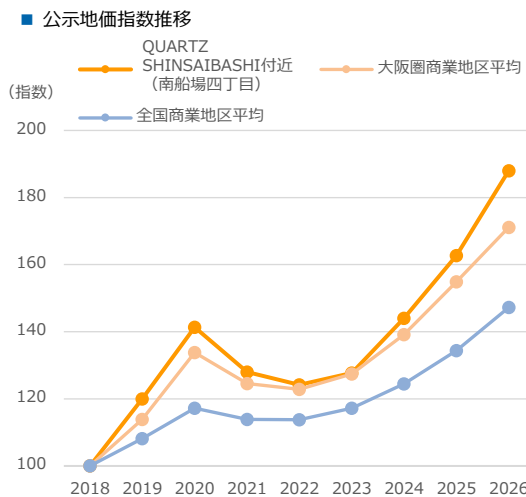
増加するインバウンド需要



強い店舗需要*1

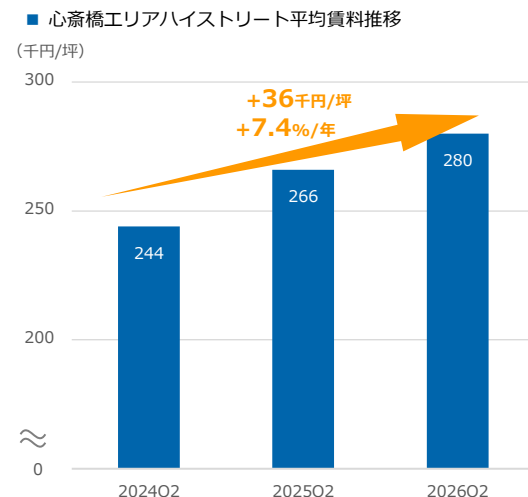


立地の優位性*3



将来収益期待が反映される地価上昇率において、QUARTZ SHINSAIBASHI付近は他地区の平均と比較高い伸び率

平均賃料の推移*4



平均賃料は逼迫する需給バランスを背景に今後も高い賃料水準が継続すると予想

*1 株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクト作成の「商業ポテンシャル分析2026.8」のデータを基に本資産運用会社にて作成しています。

*2 路面店での出店数及び百貨店・専門店への出店数を合計した数値です。

*3 国土交通省がHPで開示している「地価公示」(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html)に掲載されている数値を基に本資産運用会社にて作成しています。なお、2018年を100とし、指数化しています。

*4 シービーアールイー株式会社が開示している「ジャパンリテールマーケットビュー 2026年第2四半期」、「ジャパンリテールマーケットビュー 2025年第4四半期」及び「ジャパンリテールマーケットビュー 2025年第1四半期」による数値を基に本資産運用会社にて作成しています。

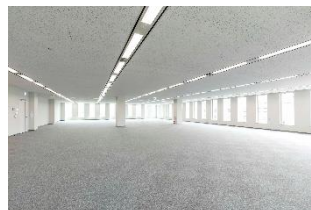
イーストネットビルディング

オフィス

最寄り駅から
徒歩7分

スポンサー
保有

都心へのアクセスに優れた立地に所在し、IT系やバックオフィス等の多様なニーズが見込めるオフィスビルをスポンサーより取得



取得価格	19,100百万円	所在地	東京都江東区
鑑定評価額	21,900百万円	最寄駅	東京メトロ東西線「東陽町」駅徒歩7分
鑑定NOI利回り ^{*1}	4.1%	稼働率	96.0%

立地特性

- 東京メトロ東西線「東陽町」駅より徒歩7分、「四ツ目通り」沿いの角地に所在し、視認性も良好
- 西側には複合施設「東京イースト21」、南側には江東区役所が立地。周辺には飲食・生活利便店舗が立地し、テナントの就業環境として高い利便性を提供するエリア
- 「東陽町」駅は「大手町」駅まで東京メトロ東西線で直通10分程度^{*3}と都心へのアクセスにも優れており、本社機能だけでなくバックオフィスや情報システム部門、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズが見込まれるエリア

物件特性

- 1期棟は2001年3月、2期棟（増築）は2010年3月に竣工した地上8階建、基準階面積1期棟・2期棟各約340坪のオフィスビル。エリア内においては築古のビルが多いため、本物件は築浅ビルに位置づけられ、希少性・優位性を有する
- 現入居テナント（契約締結ベース）の賃料ギャップ^{*4}は約11%のマイナスであり、賃料増額によるアップサイドが期待できる
- 2026年秋の完成に向け、一部フロアの共用部リニューアル工事を実施しており、設備更新による競争力強化とテナント満足度向上を図っている

共用部リニューアル工事^{*2}

2026年秋完成に向け、一部フロアの共用部のリニューアル工事を実施中



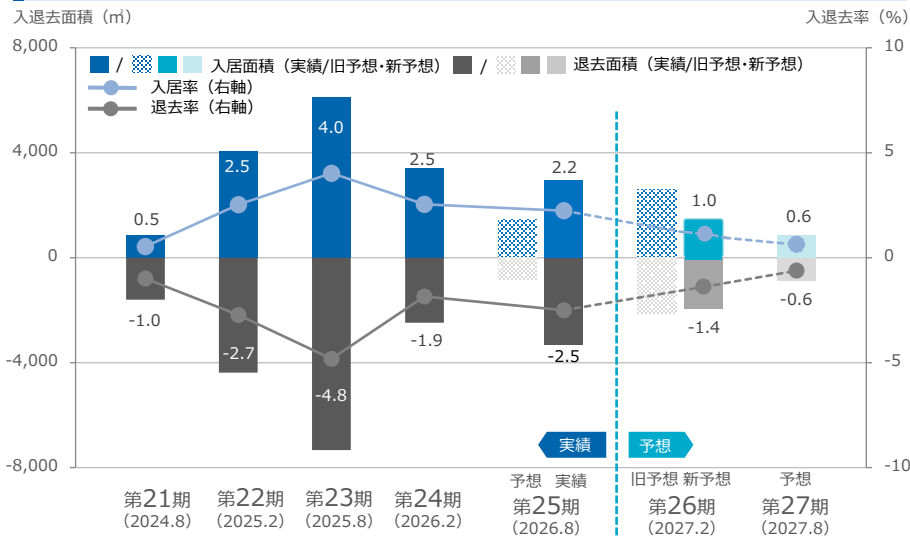
^{*1} 鑑定NOI利回りは取得時鑑定評価におけるNOIを取得価格で除した数値について小数第2位を四捨五入して記載しています。

^{*2} リニューアル後の画像はイメージです。

^{*3} 東京メトロホームページ「運賃・のりかえ検索」における平日・昼間時間帯の所要時間に基づきます。

^{*4} 賃料ギャップは、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクト及びシービーアールイー株式会社が査定した想定新規賃料（取得時点）に基づき、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。なお、賃料面積に基づき加重平均した数値を記載しています。

入退去面積の推移^{*1}



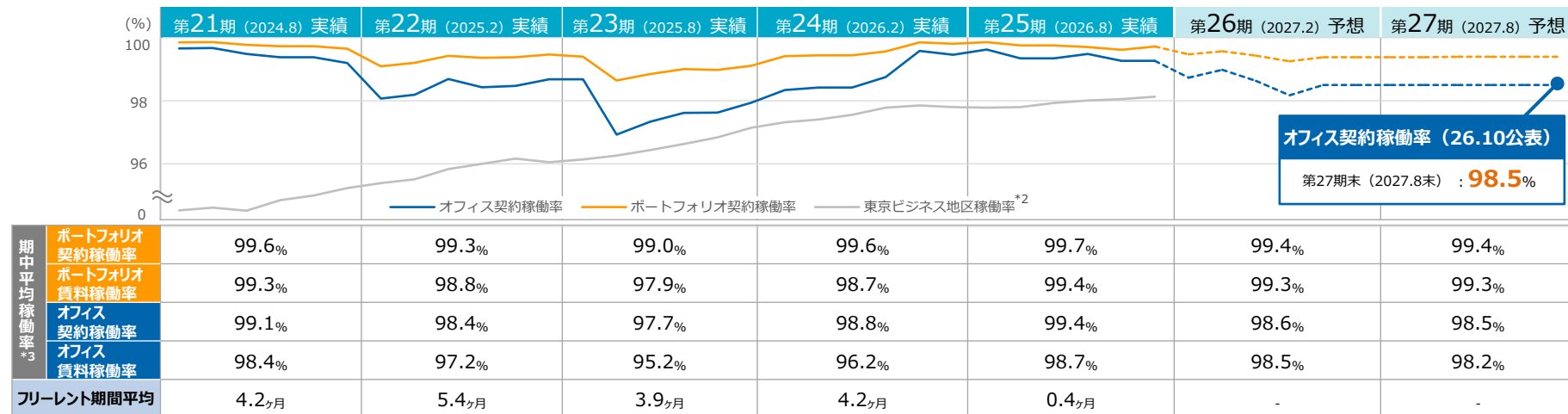
ヒューリック五反田山手通ビルの状況



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
賃貸可能面積	3,276.05㎡

火災について	・2026年2月24日 火災が発生 ・専門業者による調査の結果、構造部分の梁・床の一部に火災の影響を確認 ・復旧に向け工事を計画・順次実施予定
テナント退去面積 ^{*1}	第25期 (2026年8月期) 約480㎡(約140坪) 第26期 (2027年2月期) 約1,630㎡(約490坪)
業績への影響	・復旧まで一定の時間を要することから複数テナントの退去が見込まれる ・工事費用は保険金の受領を想定 分配金への影響は軽微 ・2027年4月の復旧および復旧後の速やかなリテナントを目指す

稼働率の推移



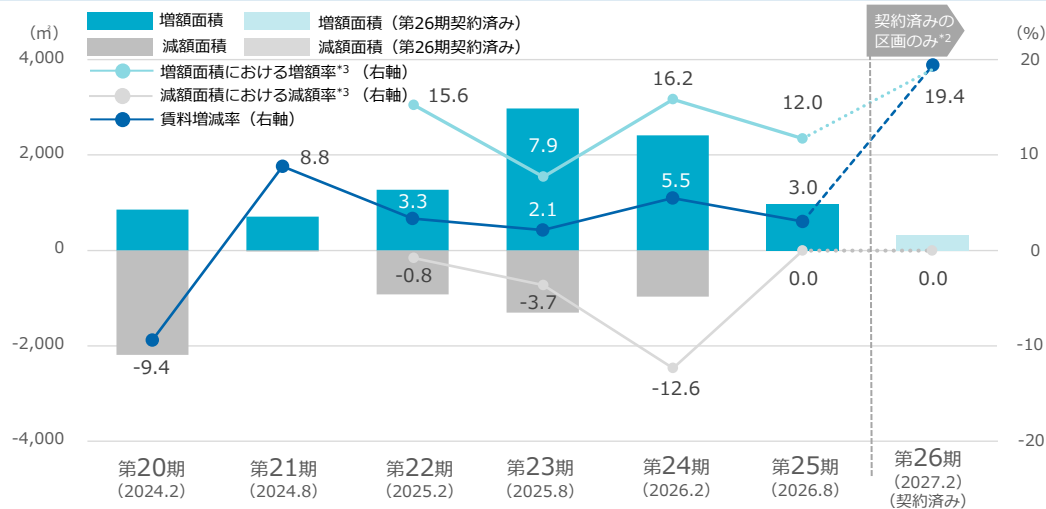
^{*1} 第26期 (2027年2月期) 以降の入居面積及び退去面積は、2026年10月19日公表の業績予想における入退去の想定面積を記載しています。なお、「入退去面積の推移」における退去面積及び退去率についてはマイナス表記としています。

^{*2} 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。

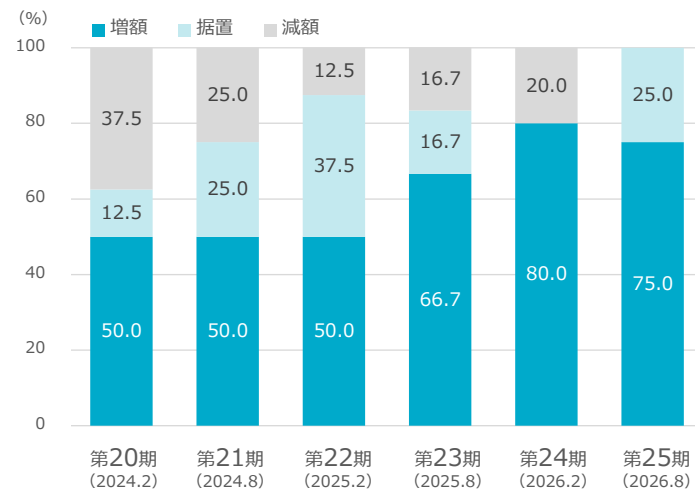
^{*3} 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を記載しています。

オフィスの賃料動向

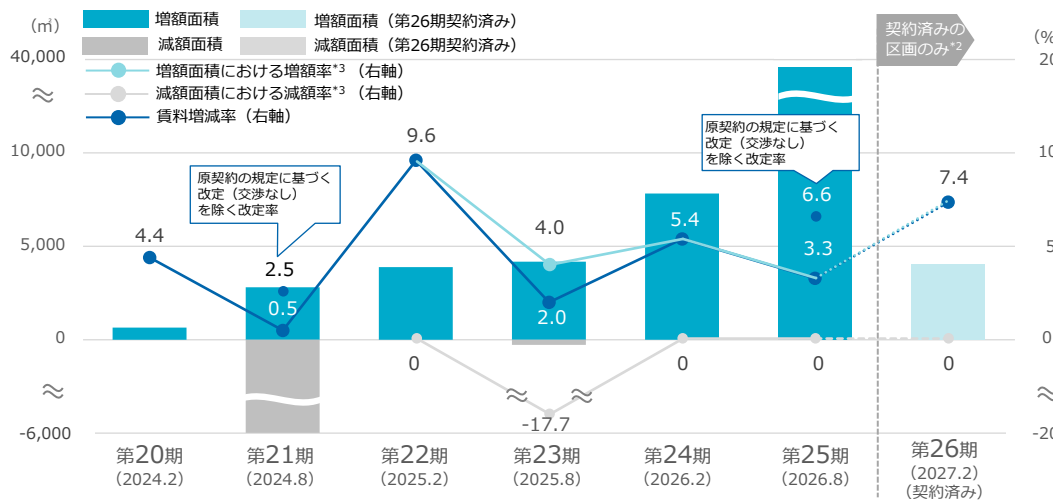
テナント入替えの実績（オフィス物件）^{*1}



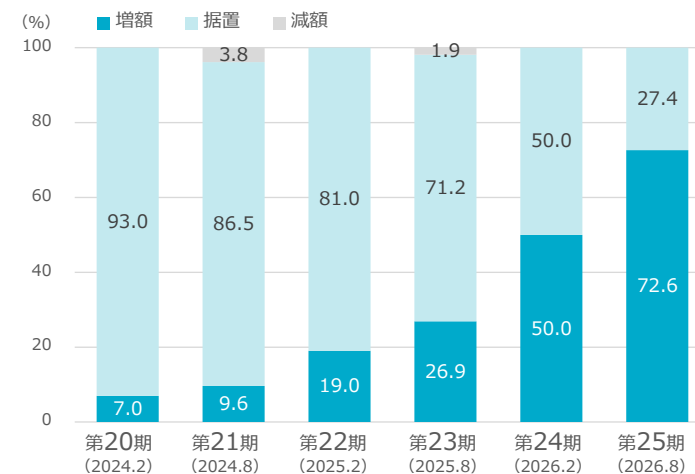
テナント入替え対象区画の賃料増減比率（件数ベース）



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）



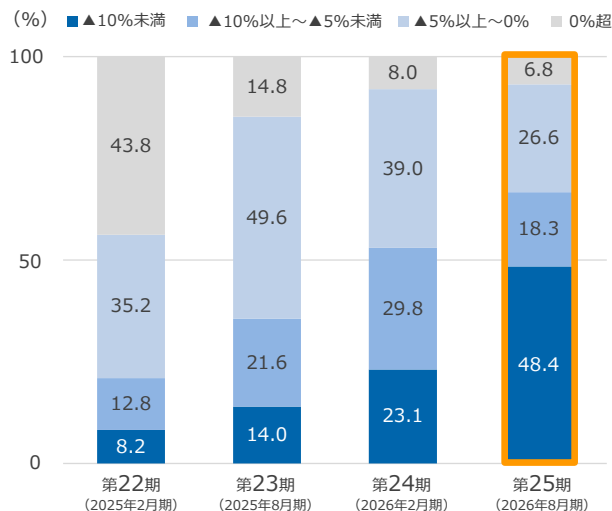
^{*1} 入退去テナント双方ともにオフィス物件のテナント入替えを対象にしています。

^{*2} 第26期（2027年2月期）については、2026年9月30日時点において、契約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。

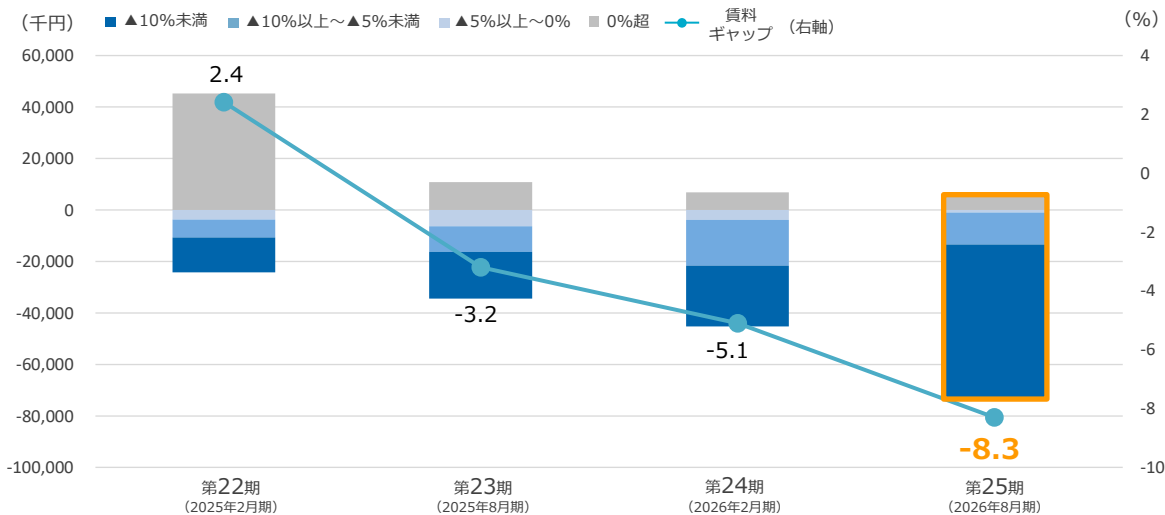
^{*3} 第22期（2025年2月期）以降の数値を記載しています。

賃料ギャップについて

マーケット賃料との乖離状況（賃貸面積ベース）*1,2

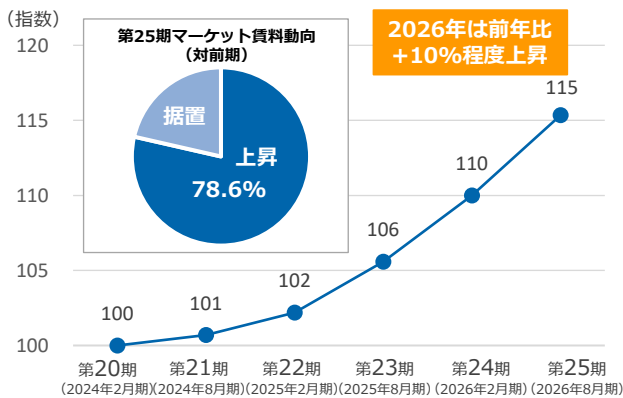


賃料ギャップ及び賃料ギャップ総額

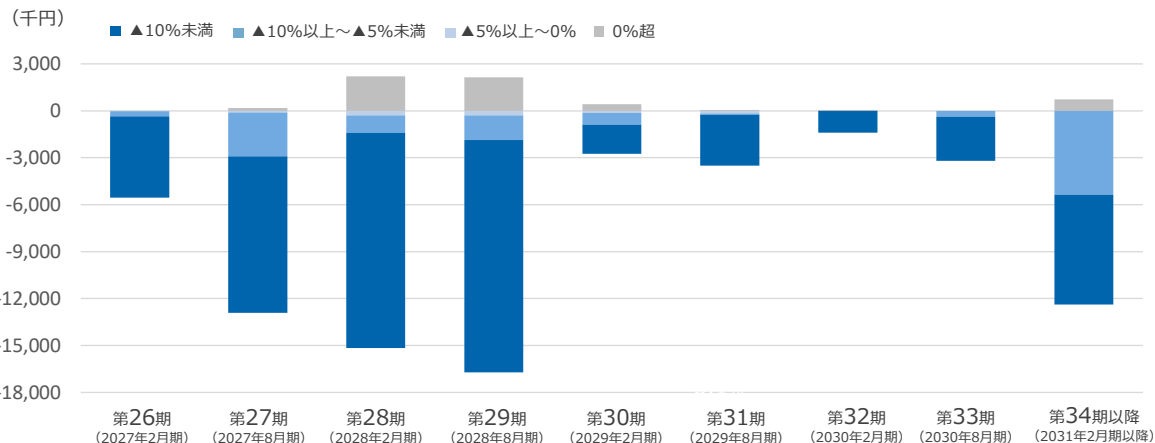


マーケット賃料トレンド*1,3

対前期マーケット賃料上昇率（賃貸面積ベース）



オフィスの賃貸借契約更改スケジュール（賃料ギャップ総額）*4



*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 「マーケット賃料との乖離状況」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賃料との比較を賃貸面積ベースで記載しています。

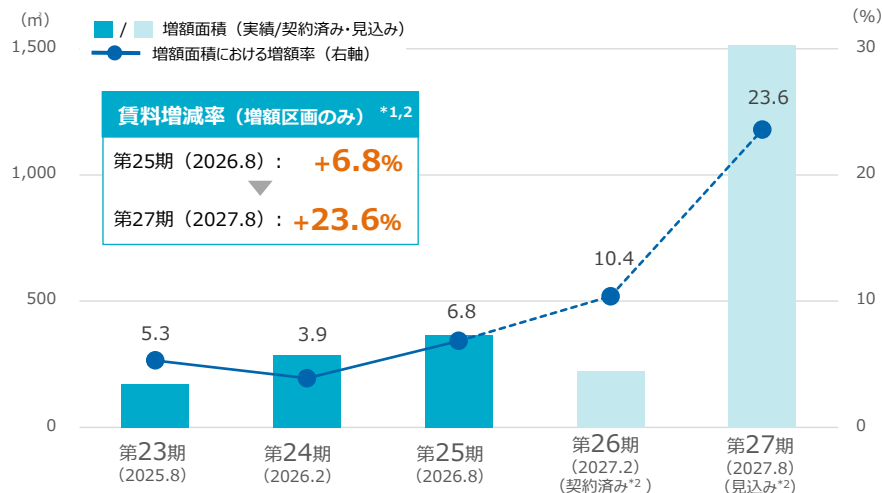
*3 第20期末（2024年2月末）時点で保有し、かつ第25期（2026年8月期）決算発表時点でも保有している物件を対象としたマーケット賃料上昇率（対前期）及び第25期末（2026年8月末）時点のマーケット賃料動向（対前期）を掲載しています。

なお、マーケット賃料上昇率（対前期）は賃貸面積で加重平均し、マーケット賃料動向（対前期）は物件数ベースの数値となります。

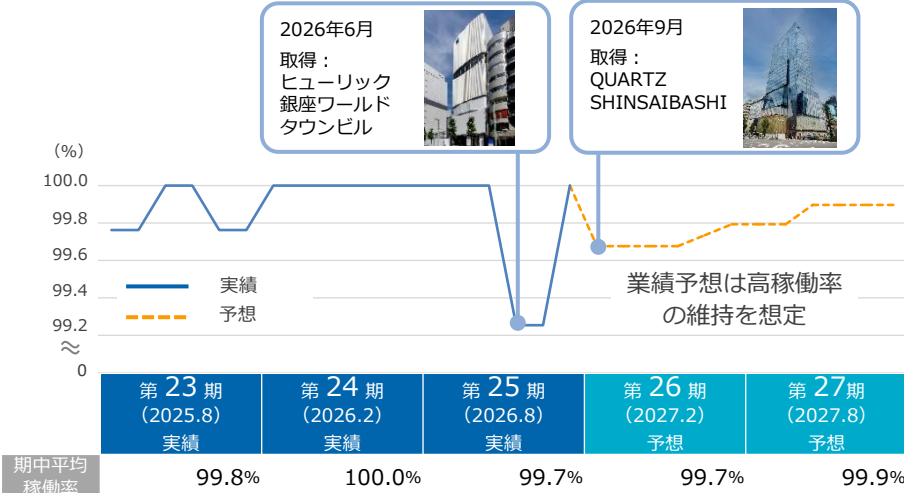
*4 第25期（2026年8月期）決算発表時点で保有するオフィス区画の各期毎の賃料ギャップ総額を記載しています。

賃料動向及び稼働率

賃料改定の動向



稼働率の推移



HULIC & Newの賃料改定事例（第25期（2026年8月期）以降）*2

- 複数のテナントの改定を実現。更なる賃料増額を目指す

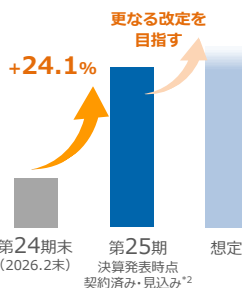
HULIC & New SHIBUYA

賃料増減率（増額区画のみ）： **+50.5%**



「渋谷」駅 徒歩5分

＜賃料単価（1棟全体）＞



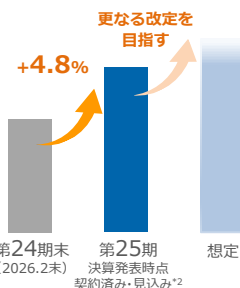
HULIC & New SHINBASHI

賃料増減率（増額区画のみ）： **+6.8%**

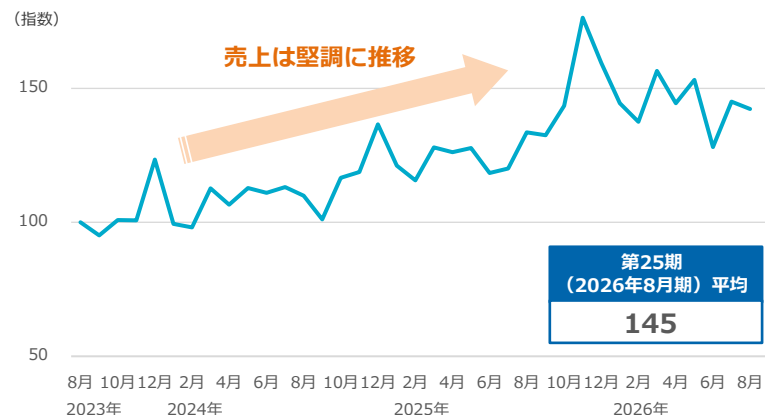


「内幸町」駅 徒歩3分

＜賃料単価（1棟全体）＞



HULIC & Newの売上（2物件合計）推移*3

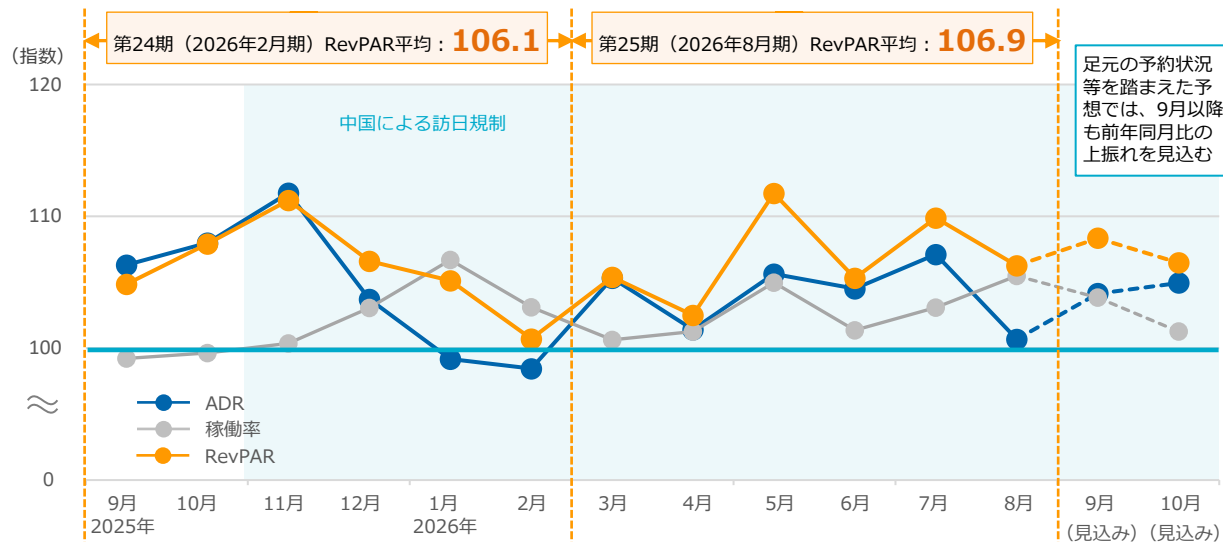


*1 賃料改定区画において、改定前賃料と比較した改定後賃料の増加率を算出しています。

*2 第26期（2027年2月期）以降については、2026年10月19日時点で、契約締結済み及び合意済み（見込み）の賃料改定を基に記載しております。なお、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。

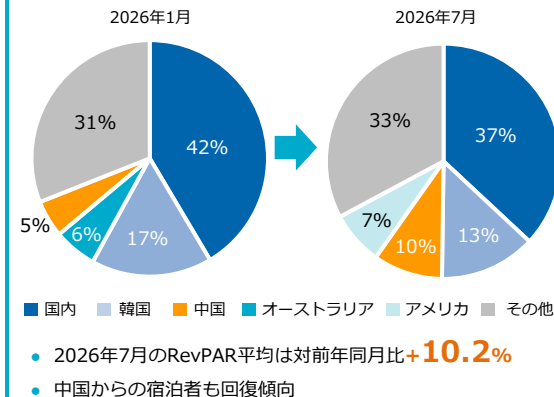
*3 HULIC & New SHIBUYA及びHULIC & New SHINBASHIの2物件において、2023年8月～2026年8月の期間で入居テナントから受領した各月の売上（2物件合計）を基に、2023年8月の実績を100として、2023年8月以降の各月の実績を指数化した数値を記載しています。

ADR・稼働率・RevPAR（前年同月比指数）の推移^{*1}と中国による訪日規制の影響

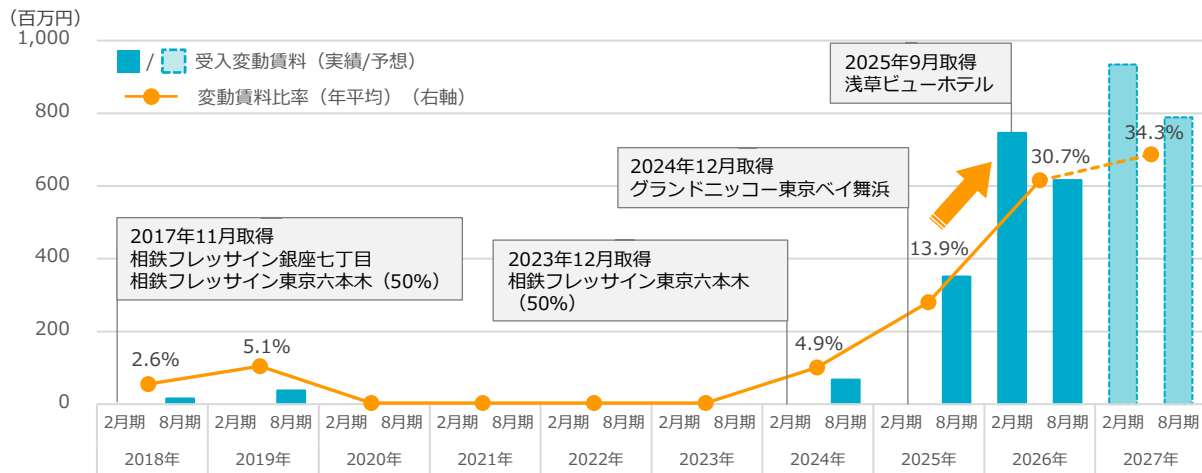


中国による訪日規制の影響^{*2}

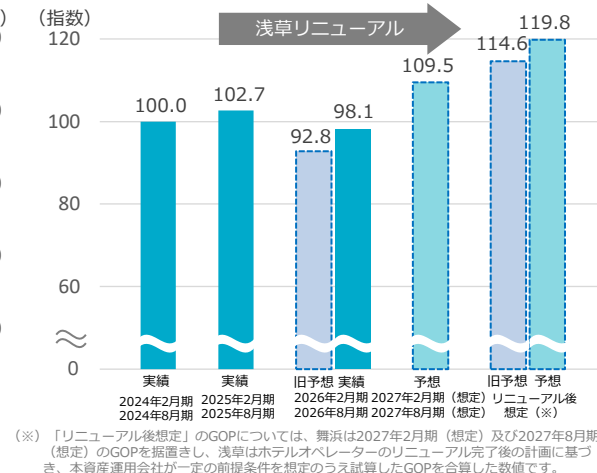
変動賃料が発生するホテルにおける宿泊者比率
(日本人含む宿泊者全体に占める比率)



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^{*3}



GOP指数推移（舞浜・浅草）^{*4}



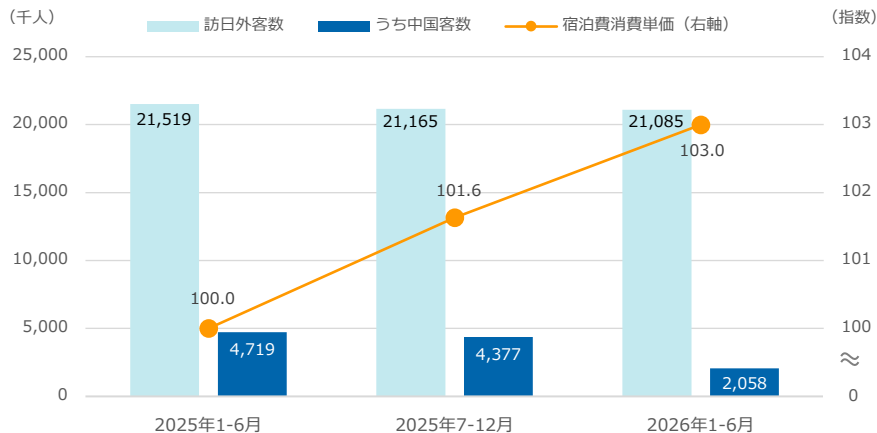
^{*1} リニューアル工事による影響を除くため、浅草ビューホテルは除いて算出しています。^{*2} 賃貸借契約において変動賃料の定めのある4物件（相鉄2物件・舞浜・浅草）を対象にしており、宿泊者比率は各ホテルにおける国別の比率を単純平均しています。

^{*3} ホテル変動賃料金額及び変動賃料比率（対ホテル賃料）の定義については74ページの「用語の定義」をご参照ください。

^{*4} 各期に計上される変動賃料の対象期間（舞浜は2月期：7月～12月、8月期：1月～6月、浅草は2月期：8月～1月、8月期：2月～7月）におけるGOPをベースに、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、2026年2月期（実績）及び2026年8月期（実績）のGOP（持分ベース）を合算した数値、2027年2月期（想定）及び2027年8月期（想定）を合算した数値及び「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実際の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。また、「旧予想」は2025年10月17日公表の第23期（2025年8月期）決算発表時点の予想数値、「予想」は2026年10月19日公表の第25期（2026年8月期）決算発表時点の予想数値となります。

インバウンド需要について*1

- 中国客数は減少するも、訪日外客数や宿泊費消費単価は堅調に推移

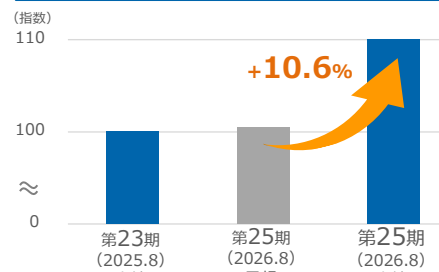


グランドニッコー東京ベイ 舞浜

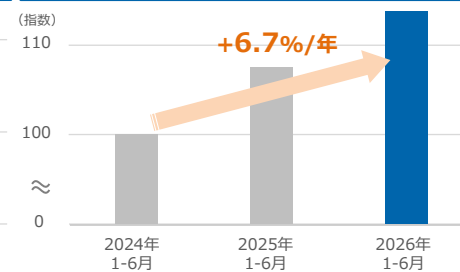


- 第25期 (2026年8月期) の受入変動賃料は予想比 **+10.6%** 上振れ
- 東京ディズニーシーの25周年イベント“スパークリング・ジュビリー” (2026.4.15~2027.3.31) の開催も重なり、好調を維持

受入変動賃料の実績*2

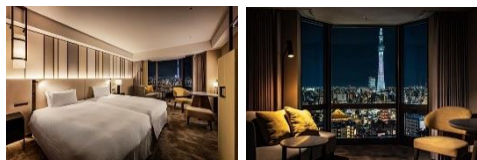


ADRの推移*3

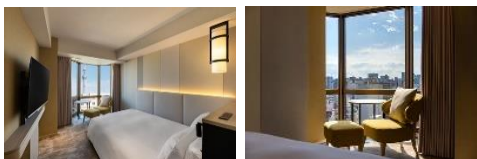


浅草ビューホテル

- スタンダードフロア (7~20F) の改修が完了。一部フロアをスーペリアルーム (14-20F) へ改修
- 2026年10月リニューアルOPEN。更なる内部成長を想定



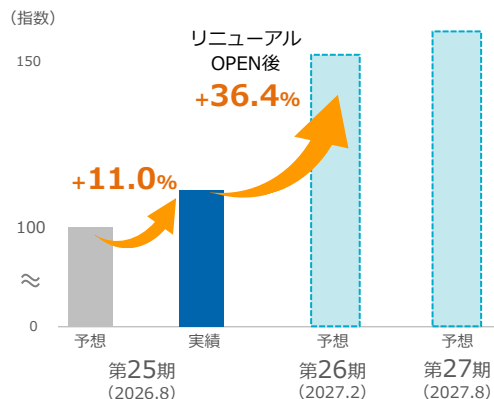
スーペリア デラックスツイン



スタンダード ダブル

受入変動賃料の実績・予想*2

第25期 (2026年8月期) は予想比 **+11.0%** 上振れ
リニューアルOPEN後は更なる上振れを想定



エグゼクティブルームのRevPAR指数*4



スーペリアルーム (14-20F) のADR推移*4



*1 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。

*2 受入変動賃料について、舞浜は第23期 (2025年8月期) の実績を100として指数化し、浅草は第25期 (2026年8月期) の予想を100として指数化して、それぞれ比較をしています。

*3 ADRについて、2024年1月から2024年6月までの各月実績を単純平均したものを100として指数化し、比較しています。

*4 RevPAR及びADRについては、2026年3月から2026年8月の各月実績の単純平均を、2024年3月から2024年8月の各月実績の単純平均を100として指数化し比較 (2025年3月から2025年8月はリニューアル期間にかかるため、前々年の実績を基に比較) しています。

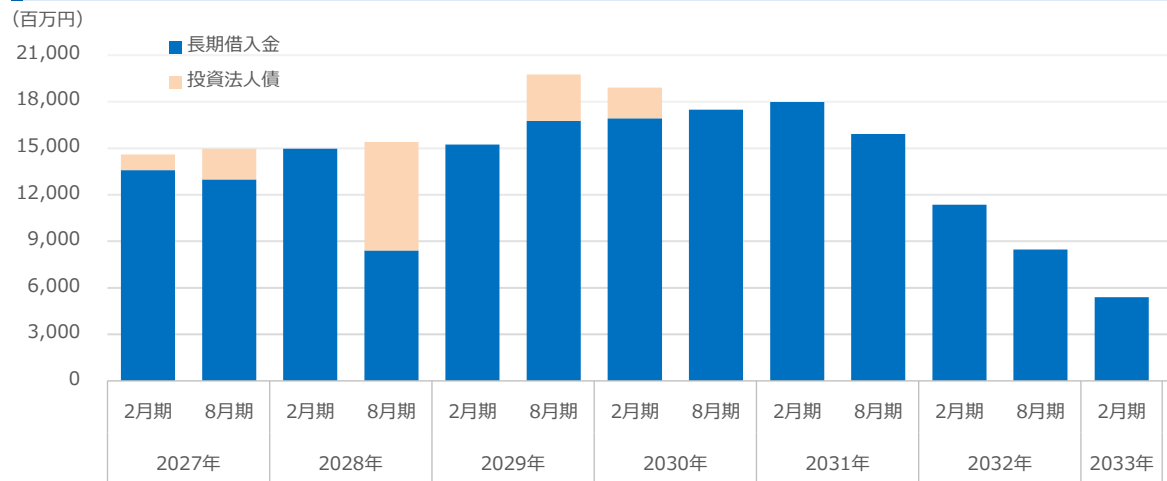
- 長短金利差の拡大に伴い、変動金利を柔軟に活用して調達コスト上昇の抑制を図る

有利子負債の状況*1

	実績			
	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) (内、サステナリティファイナンス残高)	205,416 (11,690)	198,716 (11,690)	196,896 (10,690)	195,096 (14,259)
平均残存期間 (年)	3.6	3.4	3.3	3.2
平均調達金利 (%)	0.75	0.79	0.90	1.01
長期有利子負債比率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率 (※) (%)	88.8	85.4	79.4	72.5
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。

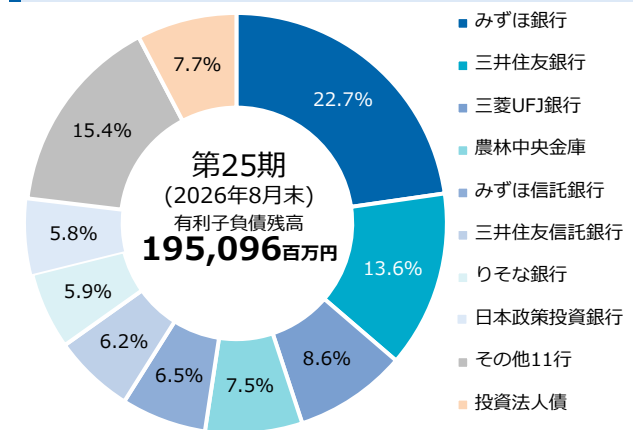
返済期限の分散状況 第25期末 (2026年8月末) *3



今後の見通し*2

	予想	
	第26期末 (2027年2月末)	第27期末 (2027年8月末)
有利子負債総額 (百万円) (内、サステナリティファイナンス残高)	216,296 (14,259)	216,296 (14,259)
平均残存期間 (年)	3.2	3.1
平均調達金利 (%)	1.2程度	1.4程度
▶政策金利上昇による支払利息への影響の試算		
政策金利の想定 (%)	1.50 (2026/12: +0.25)	1.50
支払利息の増加 (百万円)	19.1	115.7
DPU影響 (円)	△12程度	△72程度

レンダーフォーメーション



※その他11行
信金中央金庫, SBI新生銀行, あおぞら銀行, 三井住友海上火災保険, 日本生命保険, 七十七銀行, 肥後銀行, 福岡銀行, 群馬銀行, 西日本シティ銀行, 損害保険ジャパン

*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、2025年10月29日付で借入れた短期借入金及び2026年1月16日付で借入れた短期借入金、第25期末（2026年8月末）：2026年6月30日付で借入れた短期借入金）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 2026年6月30日付で借入れた借入金（ブリッジローン）の第25期末（2026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25期末（2026年8月末）の含み損益は+90,045百万円（第24期末（2026年2月末）比 +5,369百万円）
- 第25期末（2026年8月末）の含み損益率は+22.5%（第24期末（2026年2月末）比 +1.4pt）

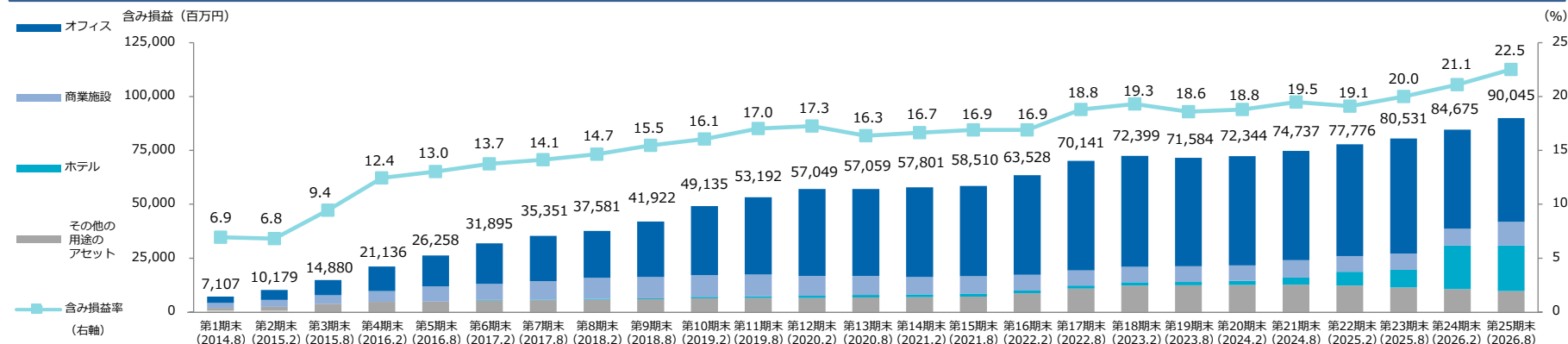
期末鑑定評価サマリー

	第25期末（2026年8月末）					前期末との差異				
	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み損益率	直接還元利回り	物件数	鑑定評価額 (百万円)	含み損益 (百万円)	含み損益率	直接還元利回り
オフィス	34件	265,552	48,205	22.2%	3.2%	0件	+1,418	+2,118	+1.0pt	△0.0pt
商業施設	9件	54,945	11,016	25.1%	3.6%	+1件	+9,150	+3,206	+4.5pt	△0.2pt
ホテル	6件	113,250	21,121	22.9%	3.6%	0件	+810	+933	+1.0pt	△0.0pt
有料老人ホーム	14件	56,115	9,701	20.9%	4.0%	0件	△245	△67	△0.1pt	+0.0pt
ネットワークセンター	0件	0	0	0.0%	0.0%	△5件	△7,640	△822	-	-
合計	63件	489,862	90,045	22.5%	3.4%	△4件	+3,493	+5,369	+1.4pt	△0.1pt

直接還元利回りの推移*

	前期末との比較		
	上昇	維持	低下
オフィス	3件	31件	0件
商業施設	0件	9件	0件
ホテル	0件	5件	1件
有料老人ホーム	0件	14件	0件
ネットワークセンター	-	-	-
合計	3件	59件	1件

含み損益額と含み損益率の推移



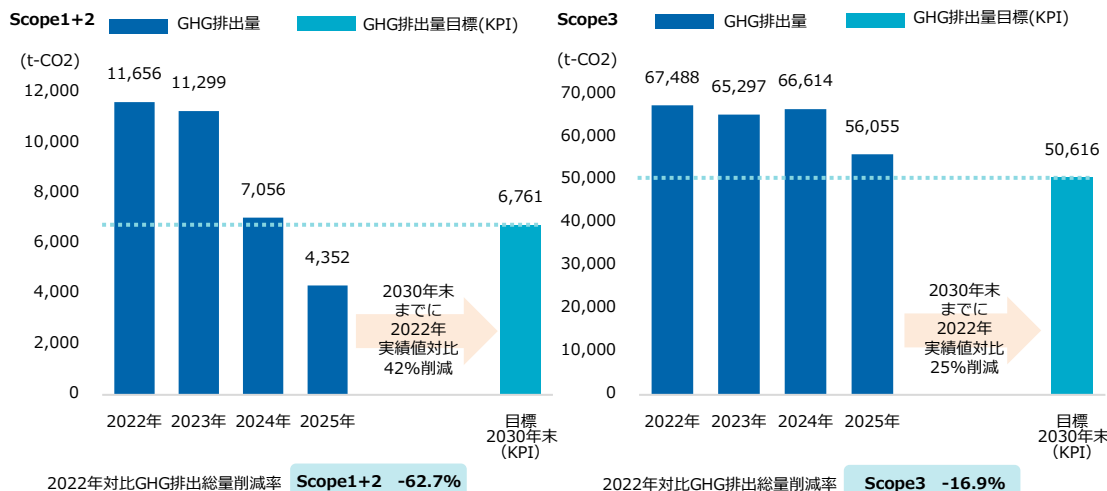
* 第25期（2026年8月期）中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。



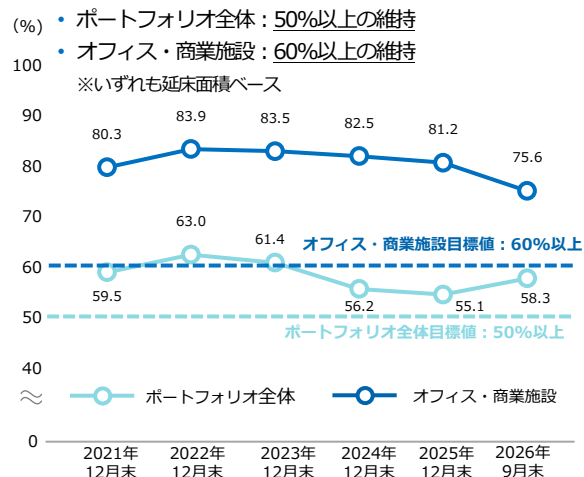
Ⅳ ESGへの取組み

KPI進捗状況（詳細は62ページ参照）

GHG排出量削減目標の進捗状況*1*2



グリーンビルディング認証*3取得比率*4



外部機関による評価・賛同するイニシアチブ

GRESBリアルエスティート評価



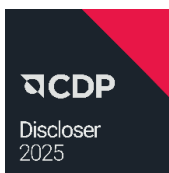
2026年
Green Star
(10年連続)

2026年
GRESB レーティング
4 Star

2026年
GRESB 開示評価
A
(最高位・8年連続)

CDP気候変動プログラム2025

「B」スコア取得



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)



直近のESGトピック

ZEB認証保有物件の取得

評価	物件名
ZEB Ready	・QUARTZ SHINSAIBASHI*5 ・ヒューリック銀座ビル*5
ZEB Oriented	・QUARTZ SHINSAIBASHI*6 ・ヒューリック銀座ビル



QUARTZ SHINSAIBASHI

ESGレポート2026を発行



2026年7月31日発行

グリーンローンの実施

2026年8月にグリーンローンとして約36億円の借入れを実施

*1 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。

*2 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。

*3 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。

*4 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いています。

*5 事務所部分のみです。 *6 物販・ホテル部分のみです。



V 決算概要及び業績予想

第25期（2026年8月期）実績について

（単位：百万円）

	第24期 (2026年2月期)	第25期 (2026年8月期)		増減	主な要因	差異
	実績 (A)	予想 ^{*1} (B)	実績 (C)	(C-A)	(C-A)	(C-B)
営業収益					■ 賃貸事業収益 (△308)	
賃貸事業収益	11,416	11,028	11,107	△308	・ 第24期・第25期取得資産：+269	+79
不動産等譲渡益	1,237	1,113	1,170	△66	・ 第24期・第25期譲渡資産：△487	+57
営業収益合計	12,653	12,141	12,278	△375	・ 既存保有物件 ^{*2} における収益の減少：△90	+136
営業費用					・ ダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+175	
賃貸事業費用	△3,849	△3,931	△3,895	△45	・ ホテル変動賃料の減少 (季節要因)：△144	+36
(内訳)					・ 会議室収入の減少：△10	
公租公課	△935	△1,007	△983	△48	・ 五反田山手通の賃貸事業収入の減少 (火災影響)：△103	+23
減価償却費	△1,415	△1,387	△1,405	+9	・ 水光熱費収入の減少：△48	△18
修繕費	△153	△200	△188	△35	・ 原状回復費収入の増加：+37	+11
リーシング関連費用	△12	△33	△36	△24	・ その他賃貸事業収入の増加：+3	△3
その他賃貸関連費用	△1,332	△1,303	△1,279	+52	■ 不動産等譲渡益 (△66)	+23
資産運用報酬	△1,449	△1,287	△1,340	+109	・ 第24期譲渡資産：池袋 (△807)、長野 (△61)	△52
その他営業費用	△345	△270	△309	+36	(交換差益) 神谷町(56%) (△367)	△39
営業費用合計	△5,644	△5,490	△5,545	+99	・ 第25期譲渡資産：田端 (+310)、広島 (+256)、熱田 (+113)、札幌 (+253)、京阪奈 (+212)	△55
営業利益	7,008	6,651	6,733	△275	(交換差益) 神谷町(9%) (+6)、九段 (+17)	+81
営業外収益	26	122	148	+121	■ 賃貸事業費用 (△45)	+25
営業外費用					・ 第24期・第25期取得資産：△98	
支払利息・融資関連費用	△967	△1,134	△1,116	△149	・ 第24期・第25期譲渡資産：+153	+17
投資口交付費償却	0	0	0	0	・ 既存保有物件 ^{*2} における費用の増加：△100	0
投資法人債発行費償却	△8	△7	△7	+0	・ 公租公課の増加：△58	
営業外費用合計	△975	△1,142	△1,124	△148	・ 修繕費の増加：△42	
経常利益	6,060	5,632	5,757	△302	・ リーシング関連費用の増加：△23	
当期純利益	6,059	5,631	5,754	△305	・ 管理委託費等の減少：+15	
DPU (円)	4,050	4,000	4,000	△50	・ 水光熱費の減少：+14	
					・ その他賃貸事業費用の増加：△6	
					■ 営業外収益 (+121)	
					・ 五反田山手通の火災に関する保険金収入：+116	+18
					・ 受取利息の増加：+5	

^{*1} 2026年4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、2026年4月16日公表の「2026年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

^{*2} 既存保有物件は、第24期（2026年2月期）から第25期（2026年8月期）に本投資法人が保有した物件から、第24期（2026年2月期）取得資産（浅草及び本郷）、第24期（2026年2月期）譲渡資産（池袋、長野及び神谷町（56.0%））、第25期（2026年8月期）取得資産（銀座、銀座WT及び江戸川橋）並びに第25期（2026年8月期）譲渡資産（田端他、ネットワークセンター計5物件、神谷町（9.0%）及び九段）を除いた物件を対象としています。

第26期（2027年2月期）新予想、第27期（2027年8月期）予想について

（単位：百万円）

	第25期 (2026年8月期)	第26期 (2027年2月期)		差異	主な要因	第27期 (2027年8月期)	増減
	実績 (A)	旧予想* ¹ (B)	新予想 (C)	(C-B)	(C-B)	予想 (D)	(D-C)
営業収益							
賃貸事業収益	11,107	11,493	12,028	+ 534	■ 賃貸事業収益 (+534)	12,002	△ 25
不動産等譲渡益	1,170	0	199	+ 199	・ 第24期決算発表後取得資産：+1,401 ・ 第24期決算発表後譲渡資産：△ 844	652	+ 452
営業収益合計	12,278	11,493	12,228	+ 734	・ 既存保有物件* ² における収益の減少：△ 22 ・ ダウンタイム等による賃貸事業収入の減少：△ 12 ・ ホテル変動賃料の増加：+17 ・ 会議室収入の増加：+5 ・ 五反田山手通の賃貸事業収入の減少（火災影響）：△ 36 ・ 水光熱費収入の増加：+5 ・ その他賃貸事業収入の減少：△ 1	12,655	+ 427
営業費用							
賃貸事業費用	△ 3,895	△ 3,898	△ 4,202	△ 303	■ 賃貸事業費用 (△ 303)	△ 5,028	△ 825
(内訳)							
公租公課	△ 983	△ 1,007	△ 907	+ 99	・ 第24期決算発表後取得資産：△ 363 ・ 第24期決算発表後譲渡資産：+253	△ 1,093	△ 185
減価償却費	△ 1,405	△ 1,416	△ 1,496	△ 79	・ 第26期譲渡資産：(交換差益) 渋谷一丁目 (+92)、 用賃 (+107) (旧予想* ¹ ：0、新予想：199)	△ 1,536	△ 40
修繕費	△ 188	△ 139	△ 341	△ 202		△ 912	△ 570
リーシング関連費用	△ 36	△ 27	△ 12	+ 15		△ 33	△ 21
その他賃貸関連費用	△ 1,279	△ 1,307	△ 1,444	△ 137	■ 賃貸事業費用 (△ 303)	△ 1,452	△ 7
資産運用報酬	△ 1,340	△ 1,119	△ 1,209	△ 90	・ 第24期決算発表後取得資産：△ 363 ・ 第24期決算発表後譲渡資産：+253	△ 1,177	+ 32
その他営業費用	△ 309	△ 221	△ 326	△ 104	・ 既存保有物件* ² における費用の増加：△ 194 ・ 公租公課の減少：+4 ・ 減価償却費の減少：+2 ・ 修繕費の増加：△ 203	△ 242	+ 83
営業費用合計	△ 5,545	△ 5,239	△ 5,738	△ 499	・ リーシング関連費用の減少：+13 ・ 水光熱費等の増加：△ 10 ・ その他賃貸事業費用の減少：+0	△ 6,448	△ 710
営業利益	6,733	6,254	6,489	+ 235		6,206	△ 283
営業外収益	148	84	247	+ 162		759	+ 511
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△ 1,116	△ 1,217	△ 1,450	△ 232	■ 営業外収益 (+162)	△ 1,701	△ 251
投資口交付費償却	0	0	0	0	・ 五反田山手通の火災に関する保険金収入：+152 ・ 受取利息の増加：+10	0	0
投資法人債発行費償却	△ 7	△ 7	△ 7	0		△ 6	+ 1
営業外費用合計	△ 1,124	△ 1,224	△ 1,457	△ 232		△ 1,708	△ 250
経常利益	5,757	5,114	5,279	+ 165		5,257	△ 22
当期純利益	5,754	5,113	5,278	+ 165		5,256	△ 22
DPU (円)	4,000	4,000	4,000	0		4,000	0

*1 2026年4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、2026年4月16日公表の「2026年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*2 既存保有物件は、第25期（2026年8月期）から第26期（2027年2月期）に本投資法人が保有する物件から、第24期（2026年2月期）決算発表後取得資産（銀座、銀座WT、江戸川橋、心斎橋及び東陽町）、第24期（2026年2月期）決算発表後譲渡資産（神谷町（9%）、九段、麹町、渋谷一丁目及び用賃（うち麹町、渋谷一丁目及び用賃は第26期譲渡資産））を除いた物件を対象としています。

第25期（2026年8月期）実績、第26期（2027年2月期）新予想について

(単位：百万円)

	第25期 (2026年8月期)	第26期 (2027年2月期)		増減	主な要因	第27期 (2027年8月期)	増減
	実績 (A)	旧予想*1 (B)	新予想 (C)	(C-A)	(C-A)	予想 (D)	(D-C)
営業収益							
賃貸事業収益	11,107	11,493	12,028	+920	■賃貸事業収益 (+920) ・第25期・第26期取得資産：+1,241	12,002	△25
不動産等譲渡益	1,170	0	199	△970	・第25期・第26期譲渡資産：△766 ・既存保有物件*2における収益の増加：+446	652	+452
営業収益合計	12,278	11,493	12,228	△50	〔・ダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+109 ・ホテル変動費料の増加：+319 ・会議室収入の増加：+7 ・水光熱費収入の増加：+52 ・原状回復費収入の減少：△37 ・その他賃貸事業収入の減少：△4〕	12,655	+427
営業費用							
賃貸事業費用	△3,895	△3,898	△4,202	△307	■不動産等譲渡益 (△970) ・第25期譲渡資産：田端(△310)、広島(△256)、熱田(△113)、札幌(△253)、京阪奈(△212) (交換差益) 神谷町(9%) (△6)、九段(△17)	△5,028	△825
(内訳)					・第26期譲渡資産：(交換差益) 渋谷一丁目 (+92)、用賀 (+107)	△1,093	△185
公租公課	△983	△1,007	△907	+76	■賃貸事業費用 (△307) ・第25期・第26期取得資産：△333	△1,536	△40
減価償却費	△1,405	△1,416	△1,496	△90	・第25期・第26期譲渡資産：+227	△912	△570
修繕費	△188	△139	△341	△152	・既存保有物件*2における費用の増加：△201	△33	△21
リーシング関連費用	△36	△27	△12	+24	〔・公租公課の増加：△2 ・減価償却費の増加：△18 ・修繕費の増加：△152 ・リーシング関連費の減少：+13 ・水光熱費の増加：△24 ・管理委託費の増加：△8 ・その他賃貸事業費用の増加：△10〕	△1,452	△7
その他賃貸関連費用	△1,279	△1,307	△1,444	△164	■営業外収益 (+99) ・五反田山手通の火災に関する保険金収入：+106	△1,177	+32
資産運用報酬	△1,340	△1,119	△1,209	+130	・受取利息の減少：△6	△242	+83
その他営業費用	△309	△221	△326	△16		△6,448	△710
営業費用合計	△5,545	△5,239	△5,738	△193		6,206	△283
営業利益	6,733	6,254	6,489	△243		759	+511
営業外収益	148	84	247	+99			
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△1,116	△1,217	△1,450	△333		△1,701	△251
投資口交付費償却	0	0	0	0		0	0
投資法人債発行費償却	△7	△7	△7	+0		△6	+1
営業外費用合計	△1,124	△1,224	△1,457	△333		△1,708	△250
経常利益	5,757	5,114	5,279	△477		5,257	△22
当期純利益	5,754	5,113	5,278	△475		5,256	△22
DPU (円)	4,000	4,000	4,000	0		4,000	0

*1 2026年4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、2026年4月16日公表の「2026年2月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

*2 既存保有物件は、第25期（2026年8月期）から第26期（2027年2月期）に本投資法人が保有する物件から、第25期（2026年8月期）取得資産（銀座、銀座WT及び江戸川橋）、第25期（2026年8月期）譲渡資産（田端他、ネットワークセンター計5物件、神谷町（9.0%）及び九段）、第26期（2027年2月期）取得資産（心斎橋及び東陽町）並びに第26期（2027年2月期）譲渡資産（麹町、渋谷一丁目及び用賀）を除いた物件を対象としています。

2. 貸借対照表

35

(単位：百万円)

	第24期末 (2026年2月末) (A)	第25期末 (2026年8月末) (B)	増減 (B-A)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	6,209	6,755	+545
信託現金及び信託預金	9,259	10,085	+825
営業未収入金	801	367	△433
前払費用	55	48	△7
未収消費税等	258	-	△258
その他	6	121	+115
流動資産合計	16,591	17,378	+787
固定資産			
有形固定資産			
建物（純額）	637	634	△3
土地	589	589	0
信託建物（純額）	63,935	63,148	△787
信託構築物（純額）	180	163	△16
信託機械及び装置（純額）	156	165	+9
信託工具、器具及び備品（純額）	89	117	+27
信託土地	330,251	328,853	△1,398
信託建設仮勘定	14	312	297
有形固定資産合計	395,858	393,987	△1,871
無形固定資産			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,488	3,482	△5
無形固定資産合計	5,834	5,828	△5
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	916	930	+14
投資その他の資産合計	1,276	1,290	+14
固定資産合計	402,969	401,107	△1,862
繰延資産			
投資法人債発行費	36	29	△7
繰延資産合計	36	29	△7
資産合計	419,598	418,515	△1,082

(単位：百万円)

	第24期末 (2026年2月末) (A)	第25期末 (2026年8月末) (B)	増減 (B-A)
負債の部			
流動負債			
営業未払金	498	996	+497
短期借入金	3,880	4,600	+720
1年内返済予定の投資法人債	1,000	3,000	+2,000
1年内返済予定の長期借入金	32,498	26,571	△5,927
未払金	1,699	1,571	△128
未払費用	18	18	0
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	174	307	+133
前受金	1,810	1,886	+76
預り金及び仮受金	28	10	△17
流動負債合計	41,608	38,963	△2,644
固定負債			
投資法人債	14,000	12,000	△2,000
長期借入金	145,518	148,925	3,407
（信託）預り敷金及び保証金	16,421	16,653	+231
資産除去債務	290	291	+0
固定負債合計	176,230	177,869	1,639
負債合計	217,838	216,833	△1,005
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			
任意積立金			
圧縮積立金	433	665	+231
任意積立金合計	433	665	+231
当期末処分利益又は未処理損失（△）	6,575	6,265	△309
剰余金合計	7,008	6,931	△77
投資主資本合計	201,759	201,682	△77
純資産合計	201,759	201,682	△77
負債純資産合計	419,598	418,515	△1,082

第25期（2026年8月期）の動き

- 第25期（2026年8月期）取得資産
 - ・ 銀座（取得価格：14,700）
 - ・ 銀座 WT（取得価格：8,163）
 - ・ 江戸川橋（取得価格：3,084）

- 第25期（2026年8月期）譲渡資産
 - ・ 田端、広島、熱田、札幌、京阪奈（譲渡価格：8,000）
 - ・ 神谷町（準共有持分9.0%/譲渡価格：6,030）
 - ・ 九段（譲渡価格：15,300）

■ 第25期末（2026年8月末）時点簿価LTV：46.6％



Appendix

1. 第22期（2025年2月期）以降の取組みと 投資口価格の推移

2024年12月18日

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

譲渡益の還元方針公表

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6月26日

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

2025年9月24日

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



浅草
ビューホテル

2026年6月25日

交換・取得の決定

取得：ヒューリック銀座ビル
ヒューリック銀座
ワールドタウンビル
譲渡：ヒューリック神谷町ビル
ヒューリック九段ビル



ヒューリック
銀座ビル



ヒューリック銀座
ワールドタウンビル

2026年9月25日

交換・取得の決定

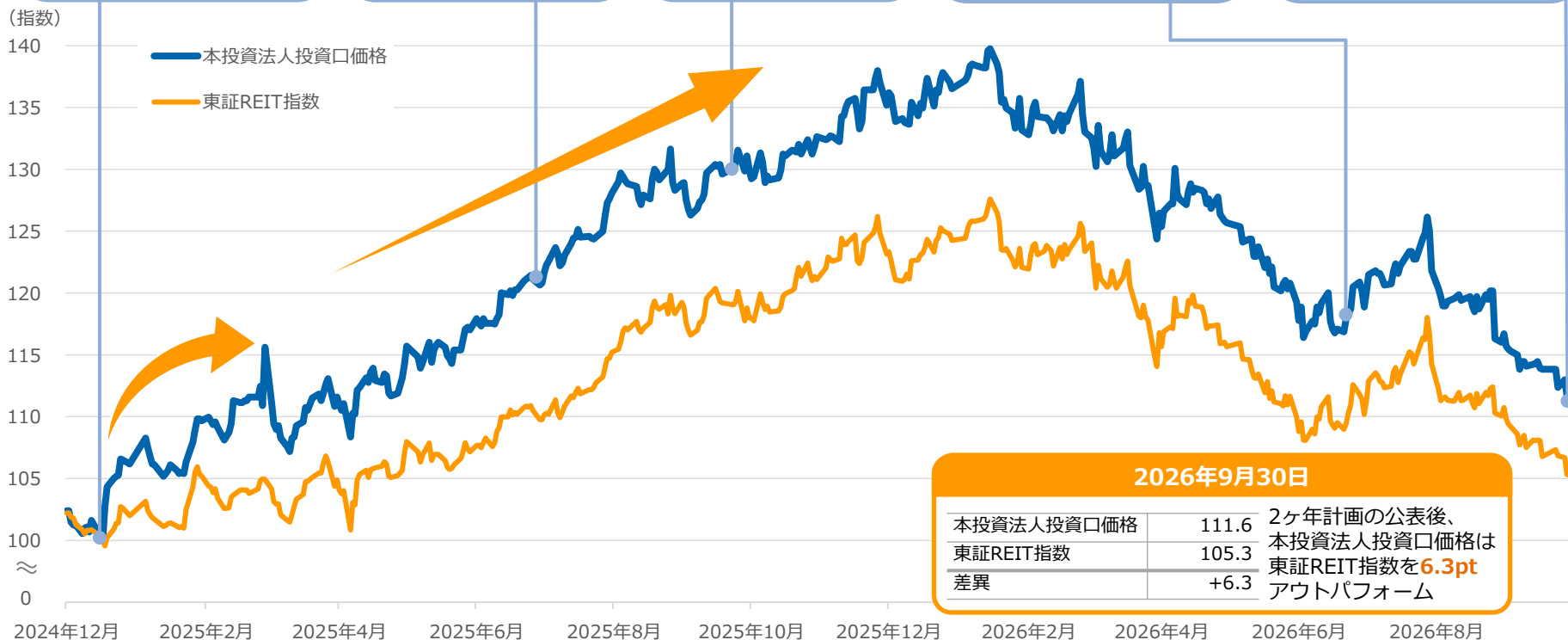
取得：QUARTZ SHINSAIBASHI
イーストネットビルディング
譲渡：ヒューリック麹町ビル
ヒューリック渋谷一丁目ビル
トラストガーデン用賀の杜



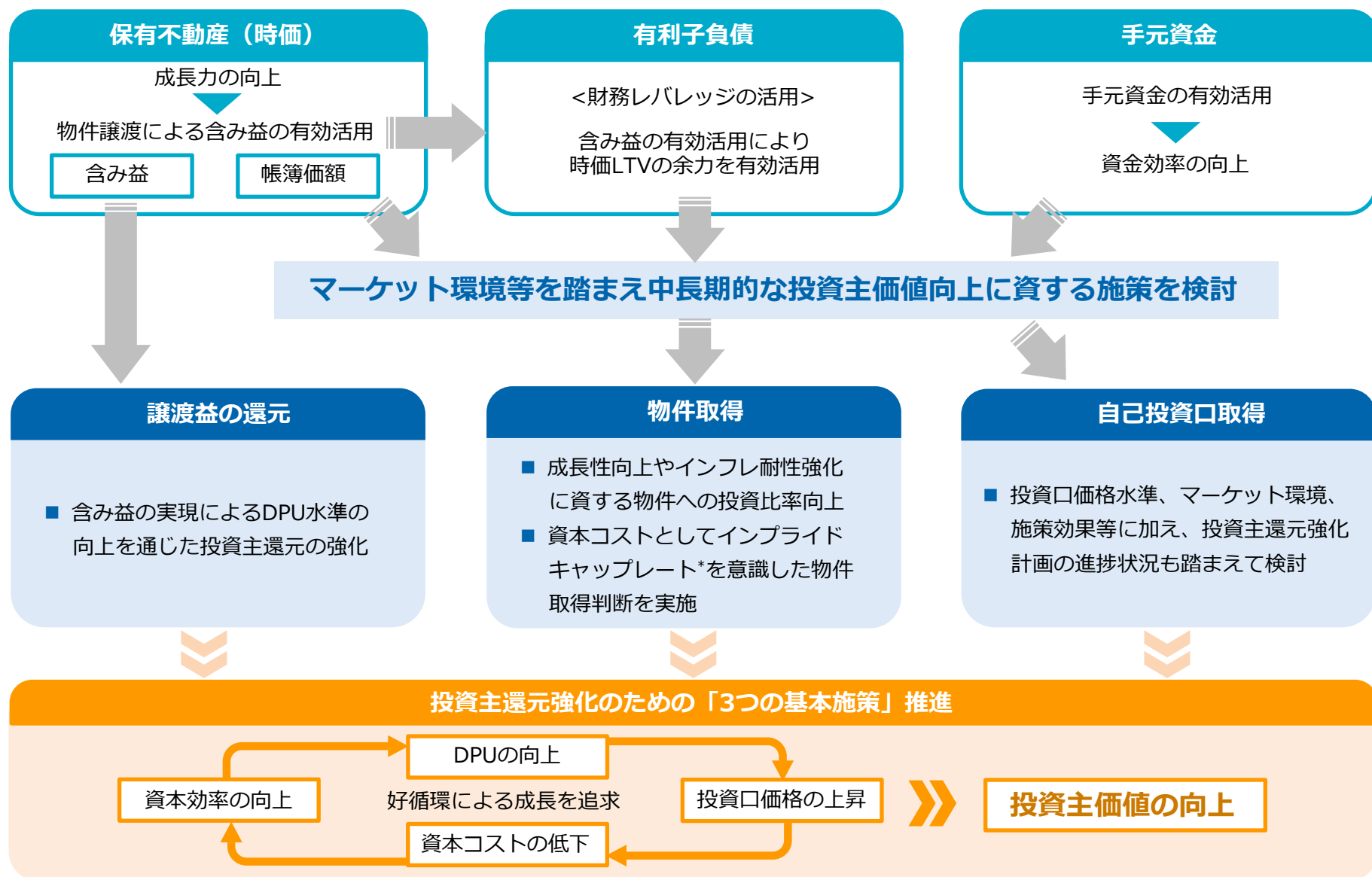
QUARTZ
SHINSAIBASHI



イーストネット
ビルディング



*1 2024年12月2日から2026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。



* 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)	第24期末 (2026年2月末)	第25期末 (2026年8月末)
物件数		62件	62件	62件	66件	67件	67件	67件	67件	67件	63件
資産規模	ポートフォリオ全体	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	4,215億円	4,242億円
	オフィス	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	2,281億円	2,298億円
	商業施設	504億円	470億円	422億円	422億円	422億円	422億円	390億円	390億円	390億円	471億円
	ホテル	235億円	235億円	235億円	235億円	343億円	343億円	613億円	613億円	993億円	993億円
	その他	571億円	593億円	593億円	642億円	642億円	642億円	642億円	572億円	552億円	480億円
含み損益		635億円	701億円	724億円	716億円	723億円	747億円	778億円	805億円	846億円	900億円
平均NOI利回り		4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.4%	4.3%
平均償却後NOI利回り		3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%	3.6%
鑑定直接還元利回り		3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.4%
平均築年数		22.0年	22.3年	22.9年	22.0年	21.0年	21.6年	22.9年	21.7年	22.3年	22.3年
稼働率		98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	99.5%	99.5%	99.1%	99.8%	99.7%
PML値*2		3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5	3.9	3.9	3.5	3.7
1口当たり当期純利益（EPU）		3,784円	3,802円	3,394円	3,516円	3,583円	3,650円	4,117円	4,177円	4,207円	3,996円
1口当たり分配金（DPU）		3,600円	3,700円	3,480円	3,480円	3,583円	3,654円	4,000円	4,000円	4,050円	4,000円
1口当たりNAV		179,675円	184,369円	185,851円	185,321円	185,850円	187,509円	189,736円	191,827円	194,863円	198,588円
1口当たりFFO		4,159円	4,264円	4,212円	4,209円	4,292円	4,323円	4,229円	4,222円	4,331円	4,159円
1口当たりAFFO		3,933円	4,077円	3,904円	3,978円	3,899円	4,121円	3,843円	3,840円	3,821円	3,170円
FFOペイアウトレシオ		86.6%	86.8%	82.6%	82.7%	83.5%	84.5%	94.6%	94.7%	93.5%	96.2%
AFFOペイアウトレシオ		91.5%	90.8%	89.1%	87.5%	91.9%	88.7%	104.1%	104.2%	106.0%	126.2%

*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。

江戸川橋富士ビル（準共有持分90.0%）

オフィス

最寄り駅から
徒歩1分

スポンサー
保有

みずほ銀行江戸川橋支店が入居するオフィスビルをスポンサーと共有

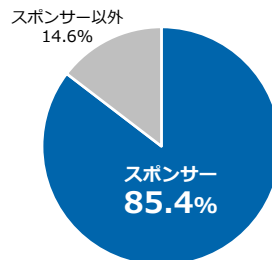
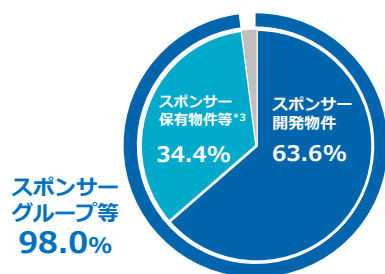


取得価格	3,084百万円	所在地	東京都文京区
鑑定評価額*1	3,230百万円	最寄駅	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩1分
鑑定NOI利回り*1	3.9%	稼働率	100.0% (2026年8月末時点)

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

本投資法人の物件譲渡ルート



立地特性

- 本物件は、東京メトロ有楽町線「江戸川橋」駅徒歩約1分で、「目白通り」と「江戸川橋通り」沿いの三方角地に所在し、視認性も良好。駅出口が目の前で希少性が高い
- 周辺には「文京区立江戸川公園」、「ホテル椿山荘東京」や「鳩山会館」が所在。「江戸川橋」駅周辺から住宅の集積が見られることから、小規模事務所や周辺住民向けの来店型事務所等の需要が一定数見込まれる立地

物件特性

- 1983年10月に竣工した地下1階付地上7階建、延床面積約2,929㎡（約886坪）、基準階面積約160坪の小規模オフィスビル
- 周辺マーケットにおいても同様に築古のビルが多く所在し、本物件は、駅近立地であることに加えて、幹線道路が交わる角地に位置し、周囲からの視認性が良好であることから一定の競争力を有した物件

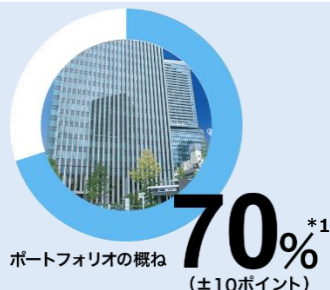
*1 鑑定評価額及びNOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に基づいており、NOI利回りは直接還元法によるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。

*2 スポンサーサポートの詳細は、第24期（2026年2月期）有価証券報告書をご参照ください。取得比率は取得価格、譲渡比率は譲渡価格を基に算出しており、いずれも小数第2位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。

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並びに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「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

運用ガイドラインの一部変更
(2026年8月6日付)により追加*

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* 3</td
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
QUARTZ SHINSAIBASHI	大阪市中央区南船場	



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）、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場合があります。

*2 詳細な内容は、2026年8月6日公表の「資産運用会社の社内規定（運用ガイドライン）の一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

*3 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。

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や立地に優れた都市型商業施設については 賃料アップサイド等のポテンシャル を踏まえ厳選投資
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



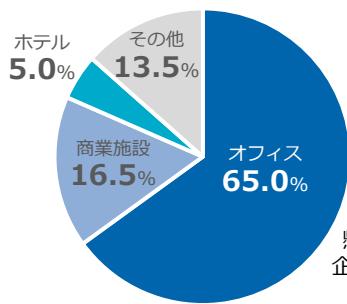
物件の譲渡方針

- <譲渡の検討対象となる物件>
- ・築年数の経過によるコストの増加等の要因により、将来の収益力低下が懸念される物件
 - ・入居テナントの契約形態等を踏まえて、将来のアップサイドを見込むことが難しい物件
 - ・含み益が拡大してきたものの、今後の成長余地が乏しいと考えられる物件
- 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

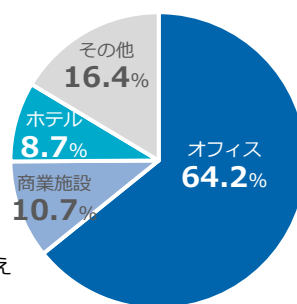
マーケット環境に適応したポートフォリオ運営

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）

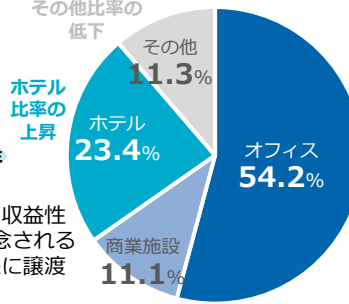


67物件 3,927億円

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

第25期末（2026年8月末）



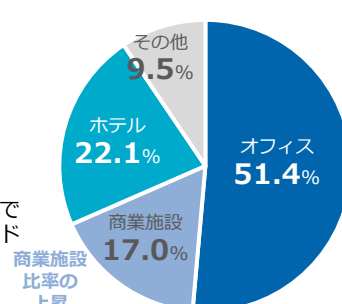
63物件 4,242億円

ホテル比率の上昇

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

約2.0年

第25期決算発表時点（2026年10月19日）

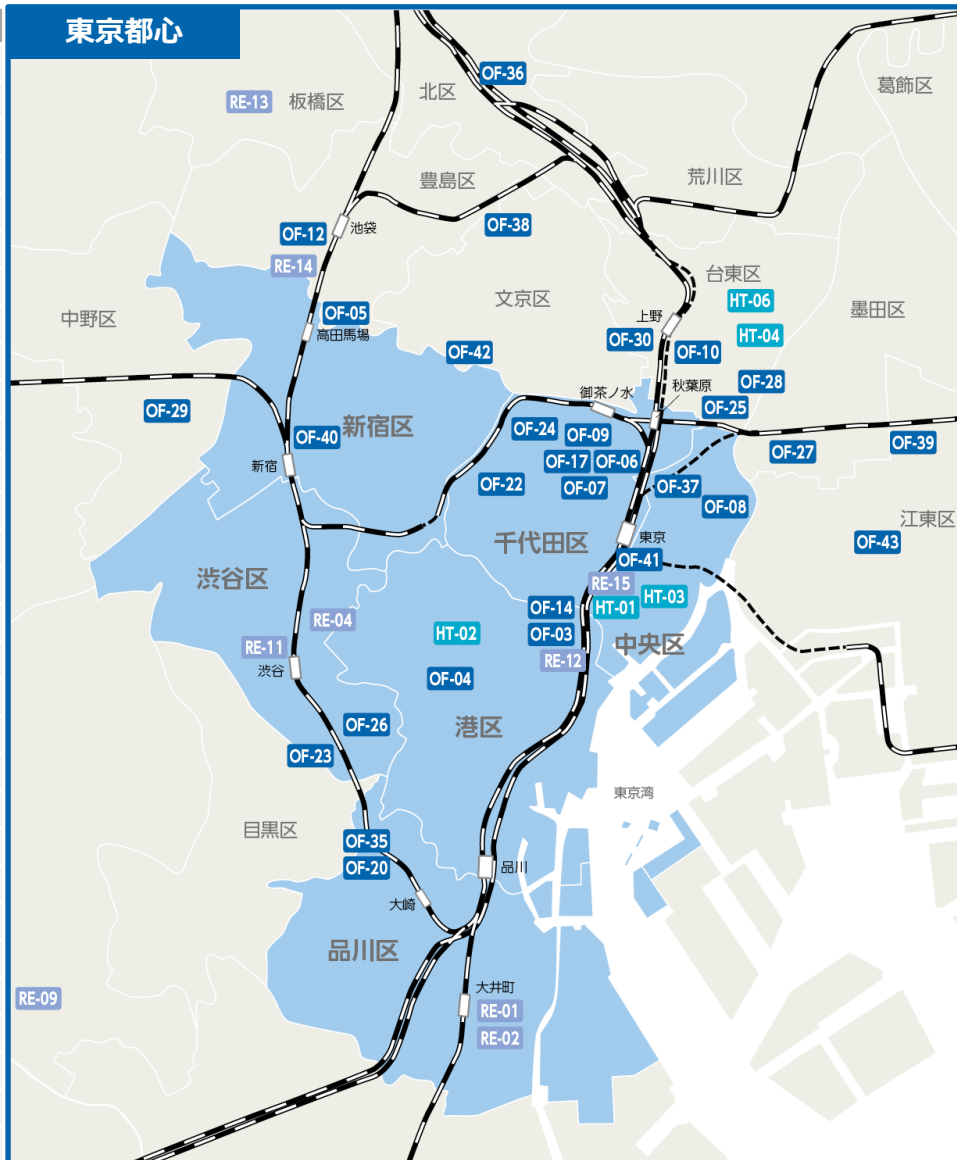


62物件 4,497億円

インフレ環境下で賃料アップサイドが期待できる物件を取得

商業施設比率の上昇

物件No	物件名
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラビロス六本木
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-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-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
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
OF-41	ヒューリック銀座ビル New



物件No	物件名
OF-42	江戸川橋富士ビル New
OF-43	イーストネットビルディング 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	ヒューリック等々力ビル
RE-11	HULIC & New SHIBUYA
RE-12	HULIC & New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白
RE-15	ヒューリック銀座ワールドタウンビル New
HT-01	相鉄フレックスイン銀座七丁目
HT-02	相鉄フレックスイン東京六本木
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

* 第25期(2026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、オフィスとして「ヒューリック神戸ビル」、商業施設として「QUARTZ SHINSAIBASHI」を保有しています。

用途	物件数	取得価格（百万円）	投資比率（％）	築年数（年）	賃貸可能面積（㎡）	NOI利回り（％）	稼働率（％）
オフィス	33	231,181	51.4	20.4	140,424.56	4.1	98.8
商業施設	10	76,621	17.0	16.4	54,777.09	4.4	99.7
ホテル	6	99,342	22.1	29.2	106,140.17	4.7	100.0
有料老人ホーム	13	42,561	9.5	13.7	56,081.34	4.7	100.0
合計	62	449,705	100.0	21.0	357,423.16	4.3	99.5

虎ノ門ファーストガーデン

OF-03	駅徒歩1分	スポンサー開発
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都港区 8,623百万円 2010年8月 5,689.97㎡ 4.4% 100.0%

ラピロス六本木

OF-04	駅直結
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率
	都心6区 東京都港区 6,210百万円 1997年8月 6,730.52㎡ 6.1% 100.0%

ヒューリック高田馬場ビル

OF-05	駅徒歩6分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率
	その他23区 東京都豊島区 3,900百万円 1993年11月 5,369.71㎡ 6.0% 100.0%

ヒューリック神田ビル

OF-06	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率
	都心6区 東京都千代田区 3,780百万円 2008年9月 3,728.36㎡ 4.4% 100.0%

ヒューリック神田橋ビル

OF-07	駅徒歩3分	スポンサー開発
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都千代田区 2,500百万円 2001年6月 2,566.95㎡ 4.6% 100.0%

ヒューリック蛸殻町ビル

OF-08	駅徒歩2分	スポンサー開発
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都中央区 2,210百万円 1993年3月 2,858.48㎡ 5.8% 100.0%

御茶ノ水ソラシティ

OF-09	駅直結	スポンサー開発
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率	都心6区 東京都千代田区 38,149百万円 2013年2月 13,923.42㎡ 3.8% 100.0%

ヒューリック東上野一丁目ビル

OF-10	駅徒歩2分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率
	その他23区 東京都台東区 2,678百万円 1988年7月 3,137.09㎡ 4.7% 100.0%

東京西池袋ビルディング

OF-12	駅徒歩3分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率
	その他23区 東京都豊島区 1,580百万円 1990年10月 1,429.74㎡ 5.3% 100.0%

ヒューリック虎ノ門ビル

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

ヒューリック神保町ビル

OF-17	駅徒歩2分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率
	都心6区 東京都千代田区 1,460百万円 1989年9月 1,561.38㎡ 4.8% 100.0%

ヒューリック五反田山手通ビル

OF-20	駅徒歩1分
	エリア 所在地 取得価格 竣工年月 賃貸可能面積 NOI利回り 稼働率
	都心6区 東京都品川区 3,450百万円 1996年3月 3,276.05㎡ 3.6% 85.4%

番町ハウス

OF-22	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
	賃貸可能面積	1,981.83㎡
	NOI利回り	4.7%
	稼働率	100.0%

恵比寿南ビル

OF-23	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
	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	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
	賃貸可能面積	1,431.94㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	100.0%

ヒューリック浅草橋ビル

OF-25	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
	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	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
	賃貸可能面積	1,059.22㎡
	NOI利回り	5.2%
	稼働率	100.0%

ヒューリック両国ビル

OF-27	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
	賃貸可能面積	4,569.34㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	89.1%

ヒューリック浅草橋江戸通

OF-28	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
	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	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
	賃貸可能面積	2,616.83㎡
	NOI利回り	4.3%
	稼働率	100.0%

ヒューリック上野ビル

OF-30	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
	賃貸可能面積	3,031.85㎡
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

吉祥寺富士ビル

OF-32	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
	賃貸可能面積	3,958.37㎡
	NOI利回り	5.1%
	稼働率	100.0%

ヒューリック八王子ビル

OF-33	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
	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	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
	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	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
	賃貸可能面積	4,246.19㎡
	NOI利回り	4.3%
	稼働率	100.0%

ヒューリック王子ビル

OF-36	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
	賃貸可能面積	3,695.59㎡
	NOI利回り	4.2%
	稼働率	100.0%

ヒューリック小舟町ビル

OF-37	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
	賃貸可能面積	7,781.30㎡
	NOI利回り	4.2%
	稼働率	100.0%

ヒューリック駒込ビル

OF-38	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
	賃貸可能面積	1,310.40㎡
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

*1 第25期（2026年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 各種数値について、第26期（2027年2月期）取得物件は取得時点、その他の物件は第25期末（2026年8月末）時点の数値を基に計算しております。

*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	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
	賃貸可能面積	2,376.29㎡
	NOI利回り	4.2%
	稼働率	100.0%

ヒューリック新宿ビル

OF-40	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
	賃貸可能面積	2,723.84㎡
	NOI利回り	3.1%
	稼働率	100.0%

ヒューリック銀座ビル

OF-41	駅直結	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	14,700百万円
	竣工年月	2025年8月
	賃貸可能面積	2,279.32㎡
	NOI利回り	3.3%
	稼働率	100.0%

江戸川橋富士ビル

OF-42	駅徒歩1分	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都文京区
	取得価格	3,084百万円
	竣工年月	1983年10月
	賃貸可能面積	2,635.95㎡
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

イーストネットビルディング

OF-43	駅徒歩7分	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都江東区
	取得価格	19,100百万円
	竣工年月	(1期棟) 2001年3月 (2期棟) 2010年3月
	賃貸可能面積	16,119.36㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	96.0%

大井町再開発ビル2号棟

RE-01	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	9,456百万円
	竣工年月	1989年9月
	賃貸可能面積	14,485.66㎡
	NOI利回り	5.6%
	稼働率	100.0%

大井町再開発ビル1号棟

RE-02	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	6,166百万円
	竣工年月	1989年9月
	賃貸可能面積	10,612.67㎡
	NOI利回り	5.5%
	稼働率	100.0%

ヒューリック神宮前ビル

RE-04	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
	賃貸可能面積	1,660.60㎡
	NOI利回り	4.7%
	稼働率	100.0%

ヒューリック等々力ビル

RE-09	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
	賃貸可能面積	1,676.02㎡
	NOI利回り	5.7%
	稼働率	100.0%

HULIC & New SHIBUYA

RE-11	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
	賃貸可能面積	898.62㎡
	NOI利回り	3.3%
	稼働率	100.0%

HULIC & New SHINBASHI

RE-12	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
	賃貸可能面積	1,725.35㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	100.0%

ヒューリック志村坂上

RE-13	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	
	賃貸可能面積	11,528.34㎡
	NOI利回り	4.5%
	稼働率	100.0%

ヒューリック目白

RE-14	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
	賃貸可能面積	3,805.72㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	100.0%

*1 第25期（2026年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 各種数値について、第26期（2027年2月期）取得物件は取得時点、その他の物件は第25期末（2026年8月末）時点の数値を基に計算しております。

商業施設

ヒューリック銀座ワールドタウンビル

RE-15	駅徒歩1分	
	エリア	都心6区
	所在地	東京都中央区
	取得価格	8,163百万円
	竣工年月	1982年3月
	賃貸可能面積	645.78㎡
	NOI利回り	3.7%
	稼働率	100.0%

QUARTZ SHINSAIBASHI

RE-16	駅直結	スポンサー開発
	エリア	その他
	所在地	大阪市中央区
	取得価格	29,500百万円
	竣工年月	2026年2月
	賃貸可能面積	7,738.33㎡
	NOI利回り	3.9%
	稼働率	97.7%

ホテル

相鉄フレッサイン銀座七丁目

HT-01	駅徒歩5分	スポンサー開発
	エリア	都心6区
	所在地	東京都中央区
	取得価格	11,520百万円
	竣工年月	2016年8月
	賃貸可能面積	6,984.32㎡
	NOI利回り	4.8%
	稼働率	100.0%

相鉄フレッサイン東京六本木

HT-02	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	9,950百万円
	竣工年月	2017年8月
	賃貸可能面積	4,816.89㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	100.0%

ヒューリック築地三丁目ビル

HT-03	駅徒歩1分	スポンサー開発
	エリア	都心6区
	所在地	東京都中央区
	取得価格	6,972百万円
	竣工年月	2018年11月
	賃貸可能面積	4,740.31㎡
	NOI利回り	3.8%
	稼働率	100.0%

ヒューリック雷門ビル

HT-04	駅徒歩2分	スポンサー開発
	エリア	その他23区
	所在地	東京都台東区
	取得価格	5,900百万円
	竣工年月	2012年7月
	賃貸可能面積	6,493.82㎡
	NOI利回り	3.6%
	稼働率	100.0%

グランドニッコー東京ベイ 舞浜

HT-05	駅徒歩4分	
	エリア	その他
	所在地	千葉県浦安市
	取得価格	27,000百万円
	竣工年月	1990年3月
	賃貸可能面積	33,744.31㎡
	NOI利回り	4.7%
	稼働率	100.0%

浅草ビューホテル

HT-06	駅直結	
	エリア	その他23区
	所在地	東京都台東区
	取得価格	38,000百万円
	竣工年月	1985年7月
	賃貸可能面積	49,360.52㎡
	NOI利回り	5.4%
	稼働率	100.0%

その他（有料老人ホーム）

アリア松原

OH-01	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	3,244百万円
	竣工年月	2005年9月
	賃貸可能面積	5,454.48㎡
	NOI利回り	5.9%
	稼働率	100.0%

トラストガーデン桜新町

OH-03		
	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
	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		
	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
	賃貸可能面積	3,975.99㎡
	NOI利回り	6.0%
	稼働率	100.0%

ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松

OH-05	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	3,030百万円
	竣工年月	2016年1月
	賃貸可能面積	2,893.82㎡
	NOI利回り	4.7%
	稼働率	100.0%

*1 第25期（2026年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 各種数値について、第26期（2027年2月期）取得物件は取得時点、その他の物件は第25期末（2026年8月末）時点の数値を基に計算しております。

SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉

OH-06	スポンサー開発	
	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
	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	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	3,323百万円
	竣工年月	2015年6月
	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	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	3,200百万円
	竣工年月	2014年6月
	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	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
	賃貸可能面積	4,357.58㎡
	NOI利回り	4.5%
	稼働率	100.0%

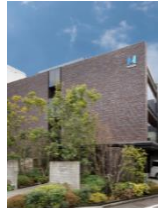
アリスタージュ経堂

OH-10	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
	賃貸可能面積	13,279.12㎡
	NOI利回り	4.2%
	稼働率	100.0%

グランド学芸大学

OH-11	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
	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	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
	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	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
	賃貸可能面積	2,295.79㎡
	NOI利回り	4.1%
	稼働率	100.0%

ホスピタルメント本郷

OH-14	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	2,884百万円
	竣工年月	2019年3月
	賃貸可能面積	2,116.93㎡
	NOI利回り	4.0%
	稼働率	100.0%

*1 第25期（2026年8月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

*2 各種数値について、第26期（2027年2月期）取得物件は取得時点、その他の物件は第25期末（2026年8月末）時点の数値を基に計算しております。

9. 物件別鑑定評価（第25期末（2026年8月末）時点）

(単位：百万円)

物件名			取得価格 ①	帳簿価格 (2026年 8月末) ②	鑑定評価額			直接還元法 還元利回り ^{*1}			DCF法		鑑定 機関 ^{*2}	含み 損益 ③－②
					第25期 (2026年 8月期) ③	第24期 (2026年 2月期)	差異	第25期 (2026年 8月期)	第24期 (2026年 2月期)	差異	割引率 ^{*1}	最終還元 利回り ^{*1}		
オフィス（34物件）／小計	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	7,730	12,300	12,300	0	3.0%	3.0%	0.0pt	2.7%	3.1%	C	4,569
	OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,689	10,300	10,300	0	3.2%	3.2%	0.0pt	2.9%	3.4%	N	3,610
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,611	5,550	5,460	+90	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.9%	D	1,938
	OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,558	3,870	3,820	+50	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	3.8%	T	311
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,386	2,970	2,970	0	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	D	583
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,242	2,900	2,760	+140	3.9%	3.9%	0.0pt	4.1%	4.1%	T	657
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	35,213	46,655	46,221	+434	3.0%	2.9%	+0.1pt	2.8%	3.1%	N	11,441
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,733	3,210	3,160	+50	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	476
	OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,540	2,110	2,120	△10	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	4.0%	N	569
	OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,367	21,500	21,800	△300	2.7%	2.7%	0.0pt	2.5%	2.8%	N	4,132
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,025	5,930	5,890	+40	3.2%	3.2%	0.0pt	3.4%	3.4%	T	904
	OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,523	1,840	1,760	+80	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	316
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,572	3,030	3,420	△390	3.6%	3.4%	+0.2pt	3.3%	3.7%	D	△542
	OF-22	番町ハウス	2,750	2,780	3,560	3,610	△50	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.7%	D	779
	OF-23	恵比寿南ビル ^{*3}	2,420	2,408	2,640	2,610	+30	3.6%	3.6%	0.0pt	3.7%	3.7%	T	231
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,553	1,440	1,390	+50	3.7%	3.7%	0.0pt	3.9%	3.9%	T	△113
	OF-25	ヒューリック浅草橋ビル ^{*4}	4,750	3,985	4,780	4,810	△30	4.8%	4.7%	+0.1pt	4.8%	-	T	794
	OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,284	1,620	1,550	+70	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	C	335
	OF-27	ヒューリック両国ビル	5,610	5,275	6,219	6,102	+117	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	943
	OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,175	5,895	5,895	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	719
	OF-29	ヒューリック中野ビル	3,200	3,191	3,492	3,492	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	300
	OF-30	ヒューリック上野ビル	4,100	4,095	4,104	4,140	△36	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	8
	OF-31	ヒューリック麹町ビル	12,600	12,648	12,900	12,900	0	2.9%	2.9%	0.0pt	2.7%	3.0%	D	251
	OF-32	吉祥寺富士ビル	5,150	5,127	6,510	6,310	+200	4.0%	4.0%	0.0pt	4.2%	4.2%	T	1,382
	OF-33	ヒューリック八王子ビル	4,900	4,699	5,265	5,220	+45	4.6%	4.6%	0.0pt	4.4%	4.7%	N	565
	OF-34	ヒューリック神戸ビル	6,710	6,824	6,950	6,980	△30	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	4.2%	D	125
	OF-35	ヒューリック五反田ビル	6,162	6,217	6,560	6,360	+200	3.9%	3.9%	0.0pt	4.1%	4.1%	T	342
	OF-36	ヒューリック王子ビル ^{*5}	5,300	5,195	5,560	5,450	+110	3.9%	3.9%	0.0pt	4.1%	4.1%	T	364
	OF-37	ヒューリック小舟町ビル	10,970	11,331	11,900	11,800	+100	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	C	568
	OF-38	ヒューリック駒込ビル	1,930	1,924	2,007	1,989	+18	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	82
	OF-39	亀戸富士ビル	3,000	3,015	3,357	3,375	△18	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	341
	OF-40	ヒューリック新宿ビル	26,350	22,443	28,249	28,290	△41	2.4%	2.4%	0.0pt	2.2%	2.5%	N	5,805
	OF-41	ヒューリック銀座ビル ^{*6}	14,700	11,867	17,199	17,199	0	2.2%	2.2%	0.0pt	2.0%	2.3%	N	5,331
	OF-42	江戸川橋富士ビル ^{*6}	3,084	3,105	3,180	3,230	△50	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.8%	D	74
オフィス（34物件）／小計			229,781	217,346	265,552	264,683	+869	3.2%	3.2%	+0.0pt	3.0%	3.2%		48,205

^{*1} 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。^{*2} 鑑定機関の「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。^{*3} OF-23の割引率は、初年度～2年度は3.6%、3年度以降は3.7%となっていますが、表中では3年度以降の数値（3.7%）を記載しています。^{*4} OF-25は、取得した借地権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（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。^{*5} OF-36の割引率は、初年度～8年度は4.0%、9年度は4.1%となっていますが、表中では9年度の数値（4.1%）を記載しています。^{*6} 第25期（2026年8月期）取得資産は、第24期（2026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。

9. 物件別鑑定評価（第25期末（2026年8月末）時点）

50

(単位：百万円)

物件名	取得価格 ①	帳簿価格 (2026年 8月末) ②	鑑定評価額			直接還元法 還元利回り ^{*1}			DCF法		鑑定 機関 ^{*2}	含み 損益 ③－②
			第25期 (2026年 8月期) ③	第24期 (2026年 2月期)	差異	第25期 (2026年 8月期)	第24期 (2026年 2月期)	差異	割引率 ^{*1}	最終還元 利回り ^{*1}		
RE-01 大井町再開発ビル2号棟	9,456	9,394	12,200	12,100	+100	3.9%	3.9%	0.0pt	4.1%	4.1%	T	2,805
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,312	7,300	7,240	+60	4.1%	4.1%	0.0pt	4.3%	4.3%	T	987
RE-04 ヒューリック神宮前ビル ^{*3}	2,660	2,686	3,630	3,600	+30	3.3%	3.3%	0.0pt	3.5%	3.5%	T	943
RE-09 ヒューリック等々カビル	1,200	1,175	1,460	1,460	0	4.3%	4.3%	0.0pt	4.5%	4.5%	T	284
RE-11 HULIC &New SHIBUYA	3,150	3,009	3,645	3,655	△10	2.8%	2.8%	0.0pt	2.6%	2.9%	N	635
RE-12 HULIC &New SHINBASHI	3,100	2,891	3,490	3,440	+50	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	598
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	6,908	7,650	7,690	△40	4.3%	4.3%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	741
RE-14 ヒューリック目白	5,670	5,466	6,690	6,610	+80	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	1,223
RE-15 ヒューリック銀座ワールドタウンビル ^{*4}	8,163	6,084	8,880	8,860	+20	2.5%	2.5%	0.0pt	2.2%	2.5%	N	2,795
商業施設（9物件）／小計	47,121	43,928	54,945	54,655	+290	3.6%	3.6%	△0.0pt	3.5%	3.7%		11,016
オフィス及び商業施設（43物件）／中計	276,902	261,274	320,497	319,338	+1,159	3.3%	3.2%	+0.0pt	3.1%	3.3%		59,222
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,113	16,000	15,600	+400	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	4,886
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	9,950	9,543	11,100	11,100	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	1,556
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,635	7,250	7,350	△100	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	614
HT-04 ヒューリック雷門ビル	5,900	5,832	6,150	6,340	△190	3.3%	3.3%	0.0pt	3.1%	3.4%	N	317
HT-05 グランドニッコー東京ベイ 舞浜	27,000	27,065	30,650	30,050	+600	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	3,584
HT-06 浅草ビューホテル	38,000	31,938	42,100	42,000	+100	3.6%	3.7%	△0.1pt	3.4%	3.7%	N	10,161
ホテル（6物件）／中計	99,342	92,128	113,250	112,440	+810	3.6%	3.6%	△0.0pt	3.4%	3.7%		21,121
OH-01 アリア松原	3,244	3,072	4,540	4,560	△20	4.2%	4.2%	0.0pt	3.9%	4.3%	N	1,467
OH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,118	7,140	7,170	△30	4.5%	4.5%	0.0pt	4.2%	4.6%	N	2,021
OH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,721	3,820	3,830	△10	4.4%	4.4%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	1,098
OH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,613	3,690	3,700	△10	4.4%	4.4%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	1,076
OH-05 ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松	3,030	2,781	3,560	3,570	△10	3.9%	3.9%	0.0pt	3.7%	4.0%	N	778
OH-06 SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	1,780	1,620	1,900	1,900	0	5.0%	5.0%	0.0pt	4.8%	5.2%	N	279
OH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,236	3,700	3,720	△20	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	463
OH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,046	3,430	3,440	△10	4.1%	4.1%	0.0pt	3.9%	4.2%	N	383
OH-09 ヒューリック調布	3,340	3,240	3,620	3,630	△10	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	4.1%	N	379
OH-10 アリスタージュ経堂	9,000	8,874	9,975	10,070	△95	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	1,100
OH-11 グランダ学芸大学	2,200	2,187	2,410	2,430	△20	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	222
OH-12 チャームプレミア田園調布	2,550	2,553	2,710	2,710	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	156
OH-13 ソナーレ石神井	2,400	2,400	2,570	2,570	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	169
OH-14 ホスピタルメント本郷	2,884	2,945	3,050	3,060	△10	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	104
有料老人ホーム（14物件）／中計	47,951	46,413	56,115	56,360	△245	4.0%	4.0%	+0.0pt	3.8%	4.1%		9,701
全物件（63物件）合計	424,195	399,816	489,862	488,138	+1,724	3.4%	3.4%	+0.0pt	3.3%	3.5%		90,045

*1 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。

*2 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。

*3 RE-04の割引率は、初年度は3.4%、2年度以降は3.5%となっていますが、表中では2年度以降の数値（3.5%）を記載しています。

*4 第25期（2026年8月期）取得資産は、第24期（2026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。

10. 賃貸面積上位エンドテナント (第25期末(2026年8月末)時点)

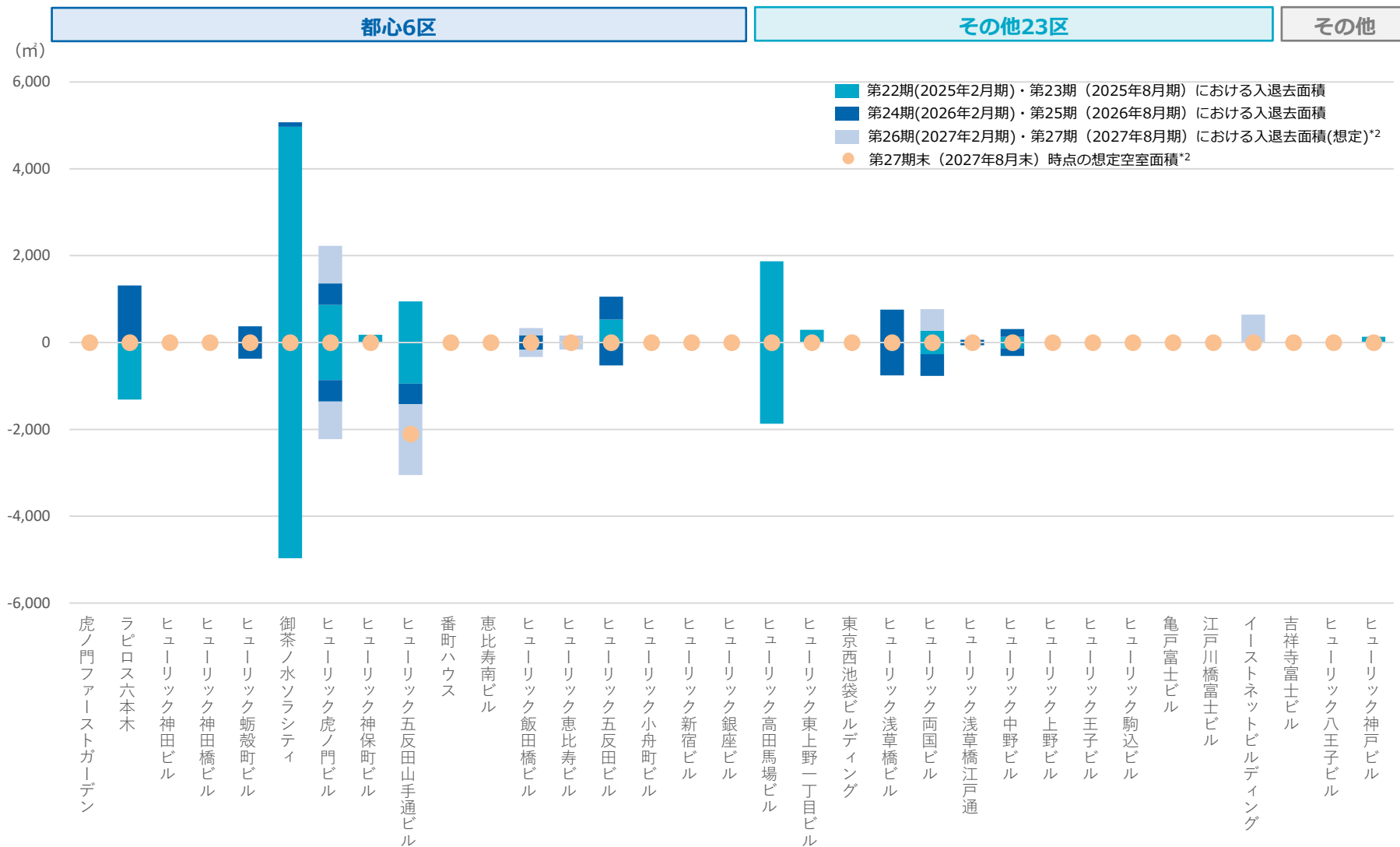
No.	エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) *1	面積比率 (%) *2	契約満了日 *1	契約形態 *1
1	ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ヒューリック雷門ビル グランドニッコー東京ベイ 舞浜 浅草ビューホテル	88,725.76	25.6	2032年7月1日 2040年12月31日 2031年6月30日	普通建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約
2	株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麹町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック五反田ビル 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 江戸川橋富士ビル	32,023.04	9.2	- *3	普通建物賃貸借契約
3	ヒューリック株式会社	大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	25,098.33	7.2	2027年2月6日 2027年9月30日	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 ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松	16,547.82	4.8	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	4.0	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	3.8	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	3.4	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	2.4	2030年9月30日 2043年4月30日	普通建物賃貸借契約
9	株式会社桜十字	ヒューリック志村坂上 ホスピタルメント本郷	6,477.56	1.9	2036年2月29日 2044年3月14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25期末(2026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25期末(2026年8月末)時点の賃貸面積を基に算出しています。

*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。

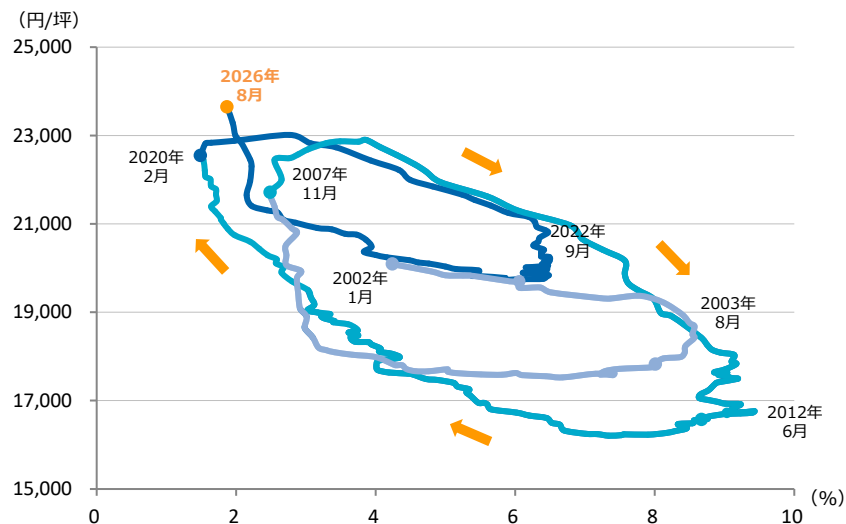
物件別入退去面積の状況^{*1}



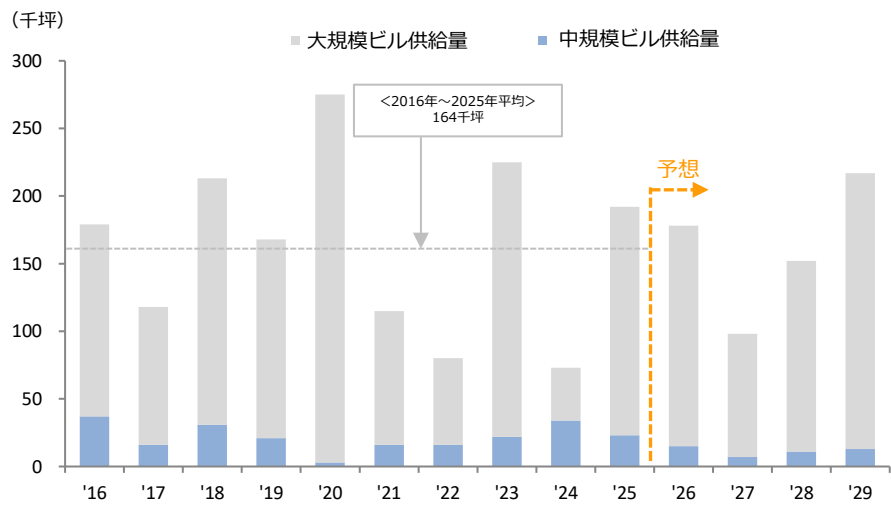
^{*1} 対象となる期間において、入居または退去したテナントの賃貸面積（持分）に基づいて記載しています。なお、退去面積及び第27期末（2027年8月末）時点の想定空室面積はマイナス表記としています。

^{*2} 入退去面積（想定）及び想定空室面積は、2026年10月19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。

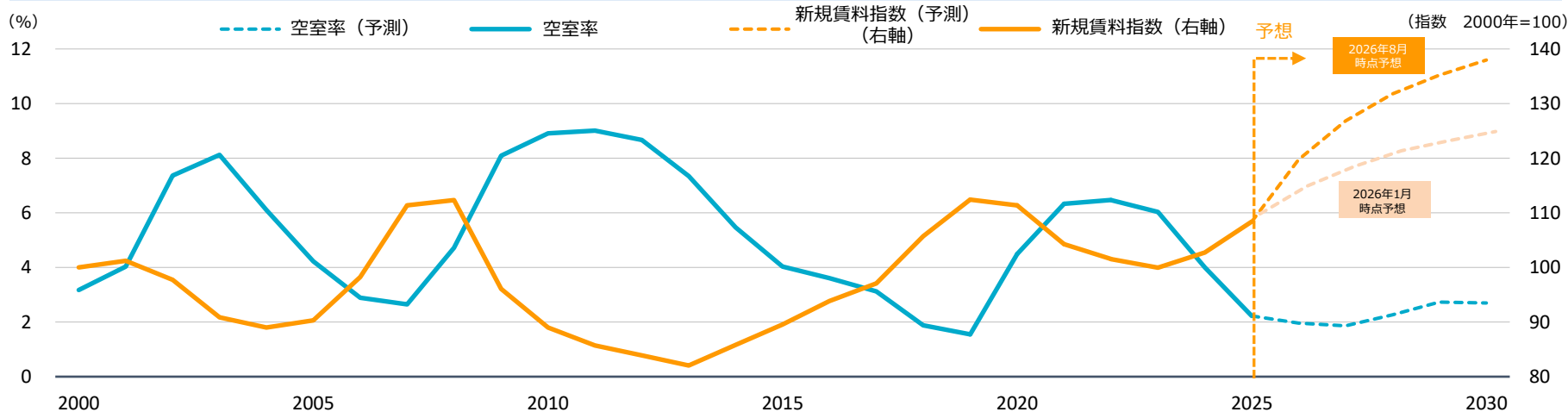
既存ビルの平均賃料及び空室率の推移^{*1}（2002年～）



規模別のオフィス供給量推移（賃貸面積）^{*2}



空室率と新規賃料の見通し（東京都心5区）（2026年8月時点予測）^{*3}

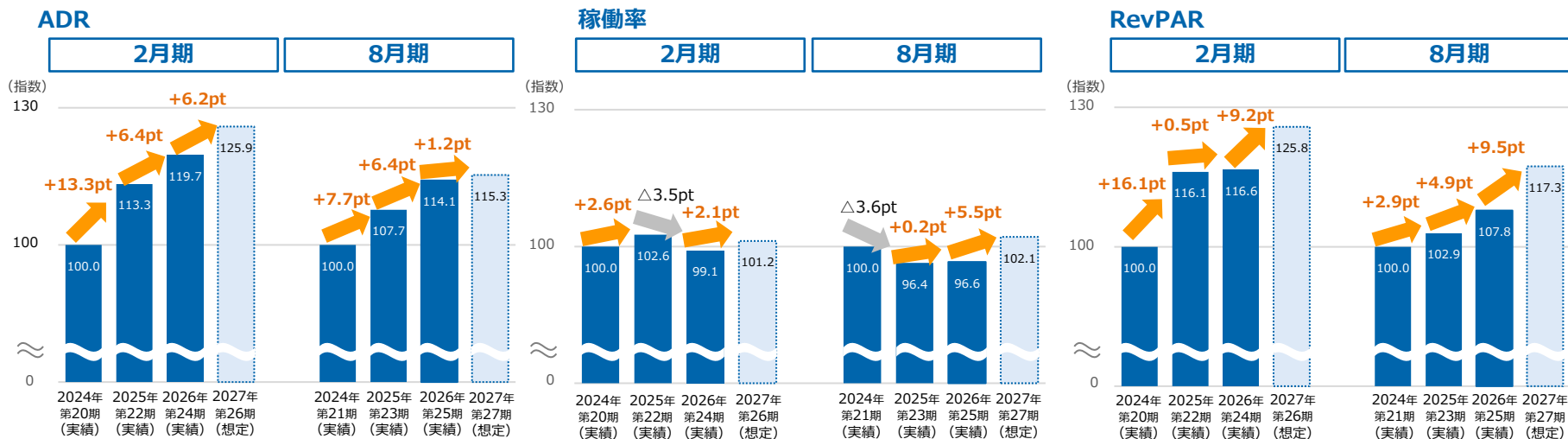


^{*1} 三鬼商事株式会社のオフィスデータ（都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）における既存ビル（築1年以上かつ基準階面積100坪以上）の空室率及び平均賃料）を基に本資産運用会社が作成したものです。なお、使用している用語は、オフィスデータより引用したものであり、オフィスデータにおける定義に合わせています。

^{*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2026」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をもとに資産運用会社にて作成しています。

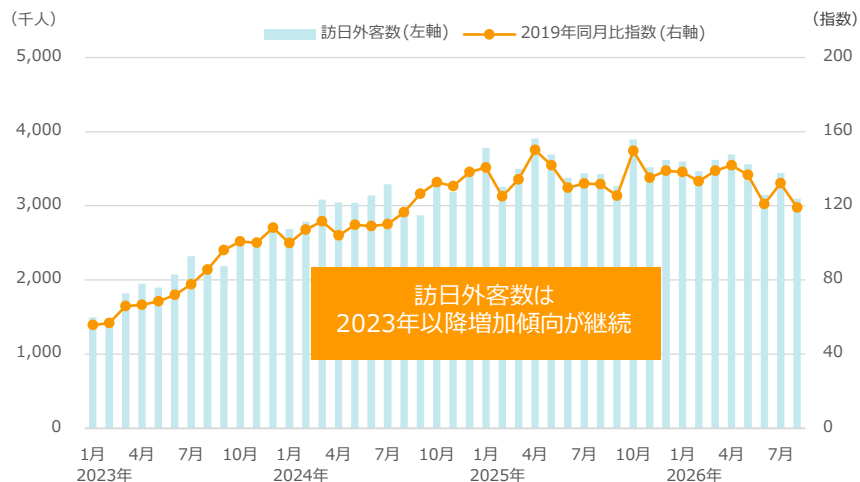
^{*3} （出所）MUFG不動産研究所 不動産マーケットリサーチレポート

ADR・稼働率・RevPAR（2024年同期比指数）の推移（算出方法等の前提については74ページの「用語の定義」参照）

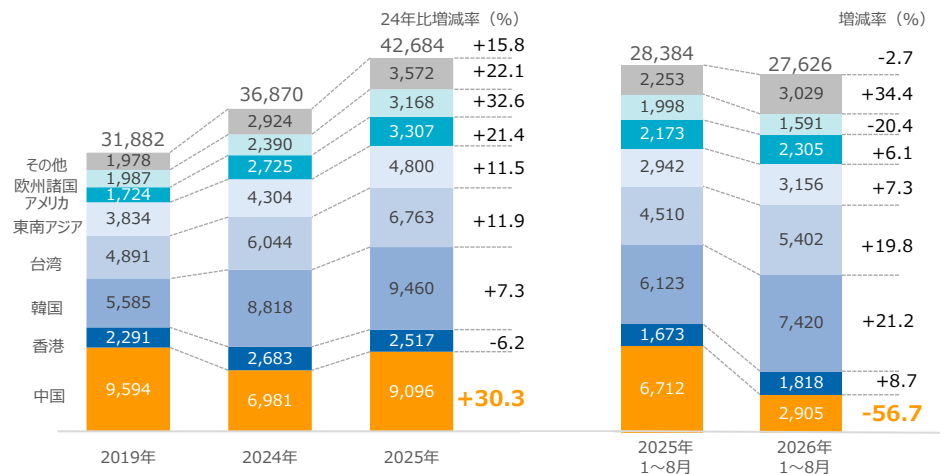


インバウンド需要について*

訪日外客数及び2019年同月比指数の推移



国/地域別訪日外客数の推移（千人）

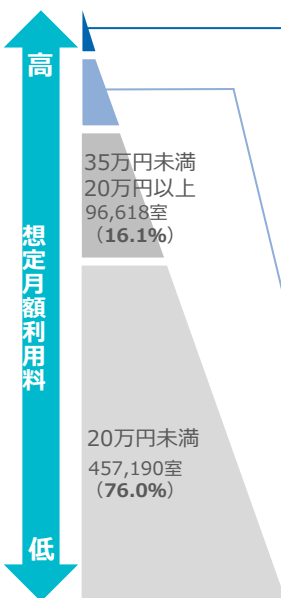


* 各グラフは、独立行政法人国際観光振興機構（日本政府観光局（JNTO））が開示している数値を基に本資産運用会社にて作成しています。なお、2026年6月までの数値は暫定値、2026年7月及び2026年8月の数値は推計値を用いています。

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、介護事業者とともに安定した運用を継続しており、入居率*2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



50万円以上 16,239室 (2.7%)

<本投資法人保有物件>



アリア松原

90万円

80.9%



ハイメディック
レジデンス ザ・
ガーデン常磐松

87万円

80.0%



アリスタージュ
経堂

75万円

87.0%



ホスピタルメント
本郷

70万円

84.0%



チャームプレミア
田園調布

69万円

86.0%



トラストガーデン
桜新町

68万円

81.0%



トラストガーデン
杉並宮前

68万円

79.0%



グランダ
学芸大学

68万円

94.4%

<凡例>



(物件名)

(想定月額利用料)

(入居率)



ソナーレ石神井

62万円

94.0%

50万円未満35万円以上 31,885室 (5.3%)

<本投資法人保有物件>



チャームスイート
新宿戸山

48万円

94.0%



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

39万円

89.0%



チャームスイート
調布

38万円

92.0%



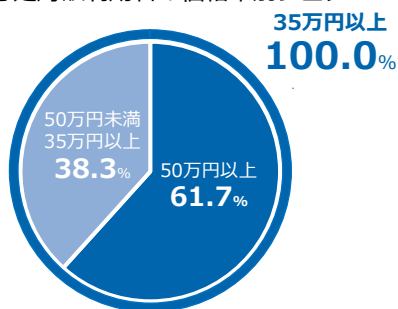
チャームスイート
石神井公園

38万円

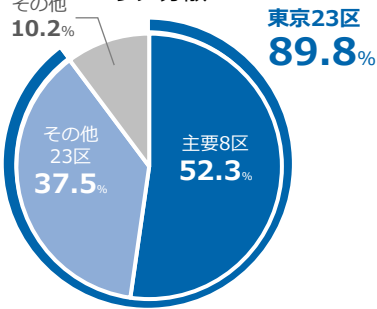
87.0%

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

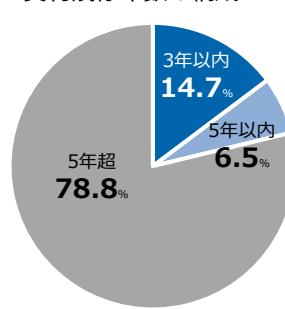
<想定月額利用料の価格帯別シェア>



<エリア分散>



<契約残存年数の構成>



賃借人・オペレーター

- ・株式会社ベネッセスタイルケア
- ・株式会社ハイメディック (旧トラストガーデン株式会社)
- ・SOMPOケア株式会社
- ・株式会社桜十字
- ・株式会社チャーム・ケア・コーポレーション
- ・京王グループ*5
- ・ライフケアデザイン株式会社

*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。

*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25期（2026年8月末）決算発表時点の保有資産に基づいています。

*5 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エージ株式会社が行っています。

工事費及び減価償却費の推移^{*1}

(百万円)

	実績						予想			
	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)		第26期 (2027年2月期)		第27期 (2027年8月期)	
						うち 火災要因*		うち 火災要因*		うち 火災要因*
減価償却費	1,399	1,434	1,412	1,415	1,405	-	1,496	-	1,536	-
修繕費	138	126	150	153	188	16	341	135	912	734
資本的支出	290	556	550	735	1,424	11	1,171	56	1,798	523

* 五反田山手通の火災復旧に係る工事費用については、保険金により補填される見込み

第25期（2026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
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
ヒューリック麴町ビル	貸付整備工事	自 2026年3月 至 2026年5月	226
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3月 至 2026年6月	70
ラビロス六本木	トイレリニューアル工事	自 2025年10月 至 2026年4月	57
ヒューリック浅草橋ビル	演出照明LED工事	自 2026年7月 至 2026年8月	57
その他			613
合計			1,424

主な資本的支出の予定^{*1,2}

(百万円)

物件名	主な工事内容	予定期間	工事予定 金額
ヒューリック五反田山手通ビル	建物復旧工事	自 2026年10月 至 2027年4月	573
グランドニッコー東京ベイ 舞浜	ボイラー更新工事	自 2026年4月 至 2028年8月	167※
大井町再開発ビル2号棟	空調設備改修工事 (地下1階・1階)	自 2026年11月 至 2027年3月	131
御茶ノ水ソラシティ	照明更新工事 (17階～19階)	自 2026年3月 至 2026年10月	116
ラビロス六本木	トイレリニューアル工事	自 2026年7月 至 2027年3月	99
グランドニッコー東京ベイ 舞浜	外壁改修工事	自 2026年3月 至 2027年1月	70
御茶ノ水ソラシティ	照明更新工事 (地下1階・14階)	自 2026年3月 至 2026年12月	58
アリスタージュ経堂	空調設備改修工事	自 2026年11月 至 2027年1月	55

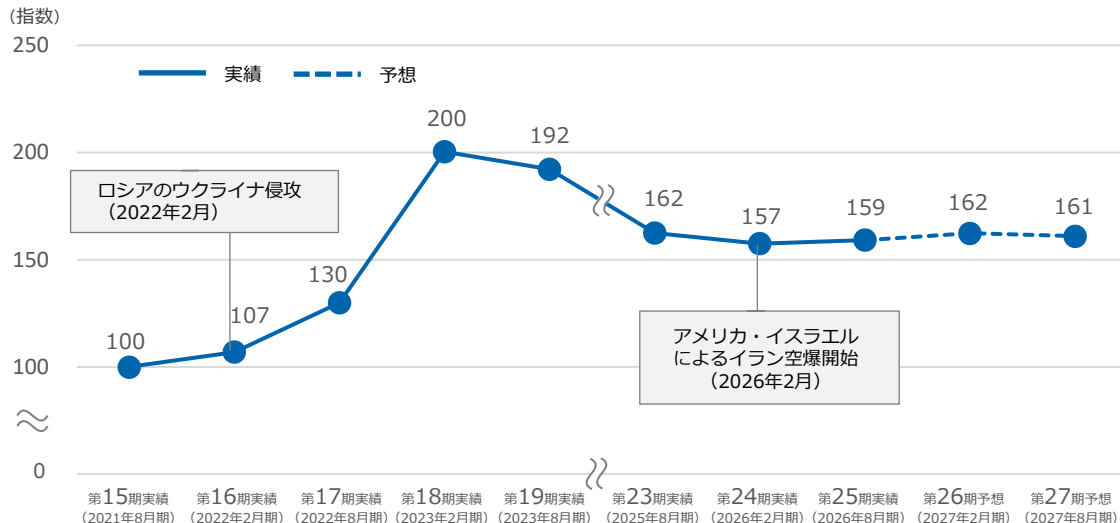
※うち77百万円は既に支払済み

*1 予想値は2026年10月19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、2026年10月19日公表の「2026年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

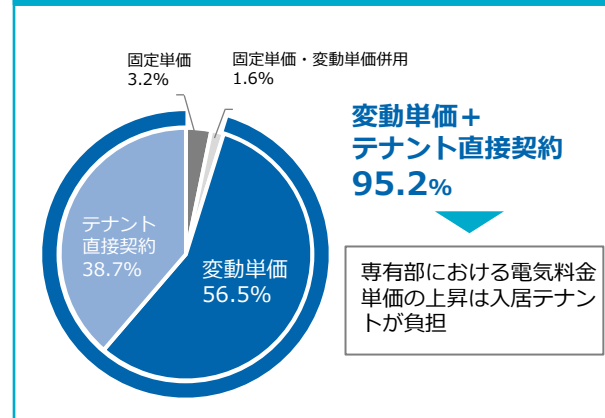
*2 工事予定金額が55百万円以上の資本的支出の予定を記載しております。

電気料金の実績及び業績予想における想定

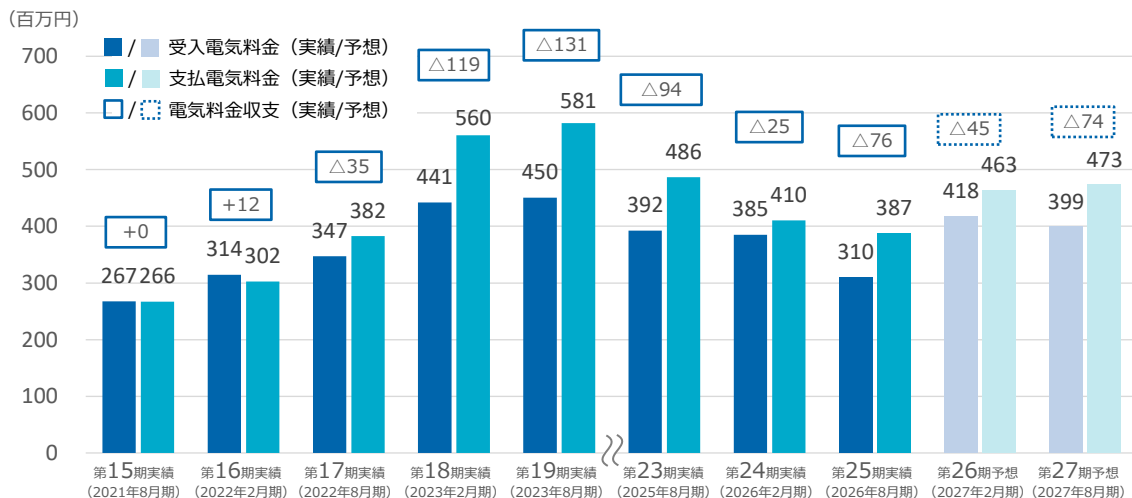
支払電気料金単価（指数）の推移*1



テナントへの請求方法の状況（物件数ベース）*2



電気料金の推移



専有部における電気料金収支の変動要因（イメージ）*3

<第25期（2026年8月期）の電気料金計上対象となる使用期間>

	2026年 3月	4月	5月	6月	7月	8月
受入	2月 使用分	3月 使用分	4月 使用分	5月 使用分	6月 使用分	7月 使用分
支払	3月 使用分	4月 使用分	5月 使用分	6月 使用分	7月 使用分	8月 使用分

専有部における電気料金収支は、対象となる使用期間が異なるため、テナントの電気使用量や電気料金単価の変動に伴い、収支連動にずれが生じる場合がある

*1 各期における支払電気料金を電気使用量合計で除した数値を第15期（2021年8月期）を100として指数化しています。第26期（2027年2月期）以降は業績予想における想定であり、実際は異なる場合があります。

*2 物件毎に入居テナントへの請求方法に関する基本方針についてまとめているますが、個別の入居テナントとの合意によって、当該基本方針と異なる請求を行っている場合があります。

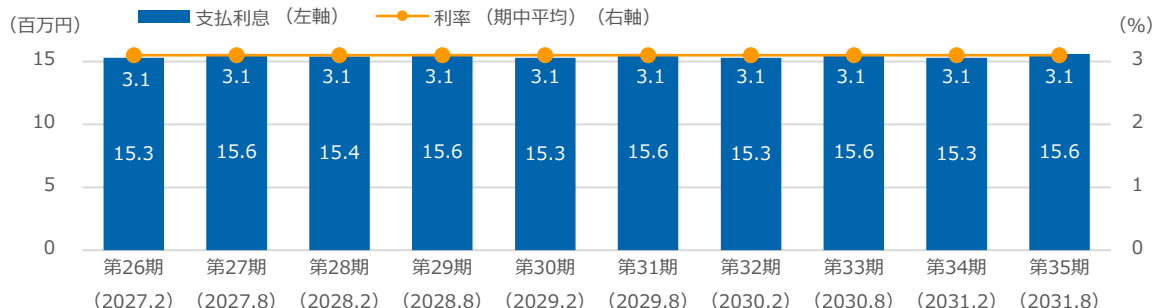
*3 本投資法人の保有する物件の電気料金の計上対象となる使用期間のイメージを記載したものであり、実際は検針日等の影響によってずれが生じる場合があります。

16. 支払利息に関するシミュレーション 固定金利借入と変動金利借入の比較

固定金利での借入のシミュレーション

<借入の前提条件>

借入金額	10億円
基準金利	2.9% (固定)
スプレッド	0.2%
借入実行日	2026年9月1日
返済期限	2031年9月1日
借入期間	5年



5年間の
支払利息総額

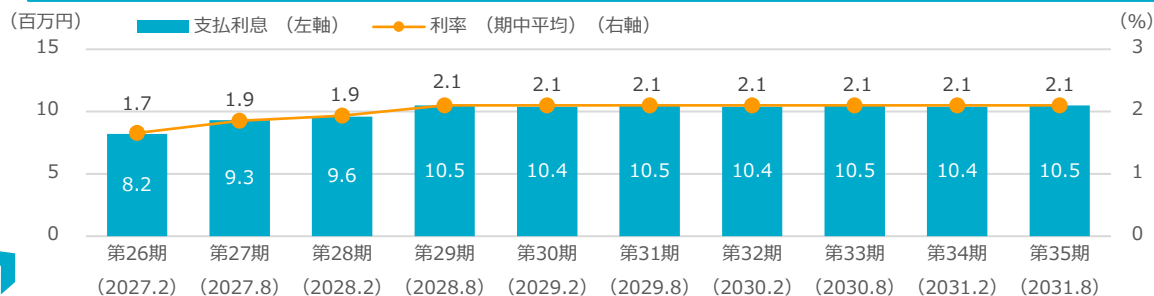
155.0百万円

変動金利での借入のシミュレーション

<借入の前提条件>

借入金額	10億円
基準金利	1ヶ月TIBOR
スプレッド	0.2%
借入実行日	2026年9月1日
返済期限	2031年9月1日
借入期間	5年

シナリオ1 (政策金利が1.75%程度まで上昇)

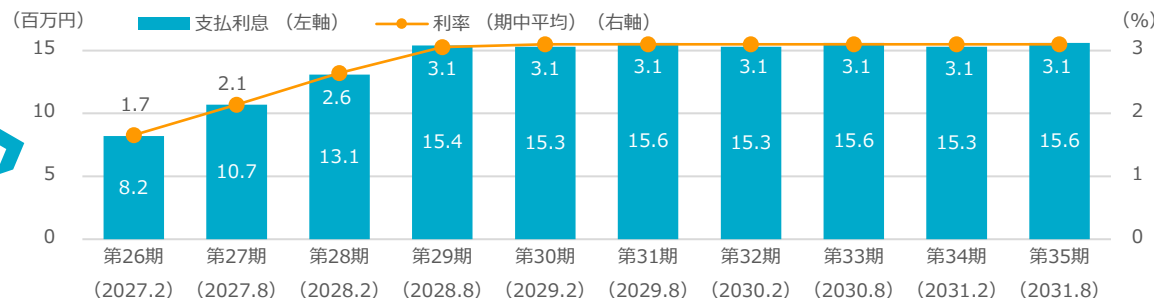


5年間の
支払利息総額

100.7百万円

固定金利比 ▲54.3百万円

シナリオ2 (政策金利が2.75%程度まで上昇)



5年間の
支払利息総額

140.6百万円

固定金利比 ▲14.4百万円

シナリオ1

2026年12月及び2027年12月に利上げがあり、政策金利は**1.75%程度**まで上昇

※1ヶ月TIBORは政策金利に連動する想定

シナリオ2

3ヶ月ごとに利上げが続き、政策金利は第29期 (2028.8) に**2.75%程度**まで上昇

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3,4,5,7,8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24期（2026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

	第24期末 (2026年2月末)		第25期末 (2026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	81,626	5.7	82,934	5.8	+1,308	+0.1
金融機関	891,812	61.9	910,503	63.2	+18,691	+1.3
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	48,270	3.4	51,839	3.6	+3,569	+0.2
信託銀行	745,898	51.8	761,730	52.9	+15,832	+1.1
生命保険会社	29,658	2.1	32,385	2.2	+2,727	+0.2
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	36,015	2.5	33,940	2.4	△2,075	△0.1
その他	31,971	2.2	30,609	2.1	△1,362	△0.1
その他国内法人	235,291	16.3	233,917	16.2	△1,374	△0.1
外国人	189,709	13.2	191,005	13.3	+1,296	+0.1
証券会社	41,562	2.9	21,641	1.5	△19,921	△1.4
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

所有者別投資主数*1

	第24期末 (2026年2月末)		第25期末 (2026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	11,545	94.2	11,462	94.2	△83	+0.0
金融機関	136	1.1	136	1.1	+0	+0.0
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	21	0.2	19	0.2	△2	△0.0
信託銀行	6	0.0	7	0.1	+1	+0.0
生命保険会社	6	0.0	6	0.0	+0	+0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	53	0.4	53	0.4	+0	+0.0
その他	50	0.4	51	0.4	+1	+0.0
その他国内法人	313	2.6	311	2.6	△2	+0.0
外国人	242	2.0	233	1.9	△9	△0.1
証券会社	18	0.1	21	0.2	+3	+0.0
合計	12,254	100.0	12,163	100.0	△91	-

主要投資主 第25期末（2026年8月末）時点

	投資主名	保有投資 口数 (口)	保有比率*2 (%)
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	439,539	30.52
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	238,569	16.56
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)	64,152	4.45
5	明治安田生命保険相互会社	25,203	1.75
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	19,782	1.37
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	18,235	1.26
8	株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	12,917	0.89
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	11,787	0.81
10	JP MORGAN CHASE BANK 385642	10,715	0.74
	合計	1,049,699	72.89

*1 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

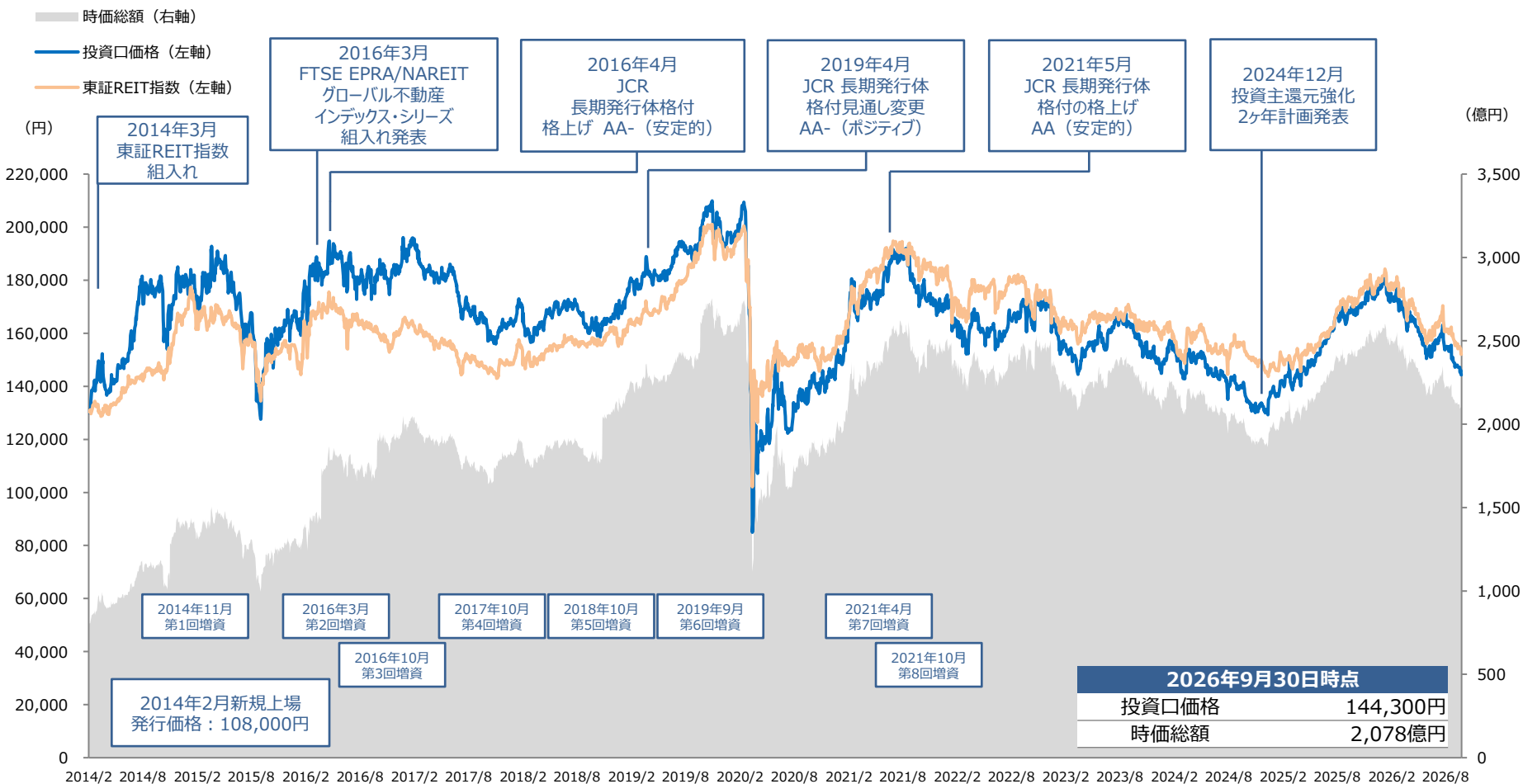
*2 小数第3位を切り捨てています。

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



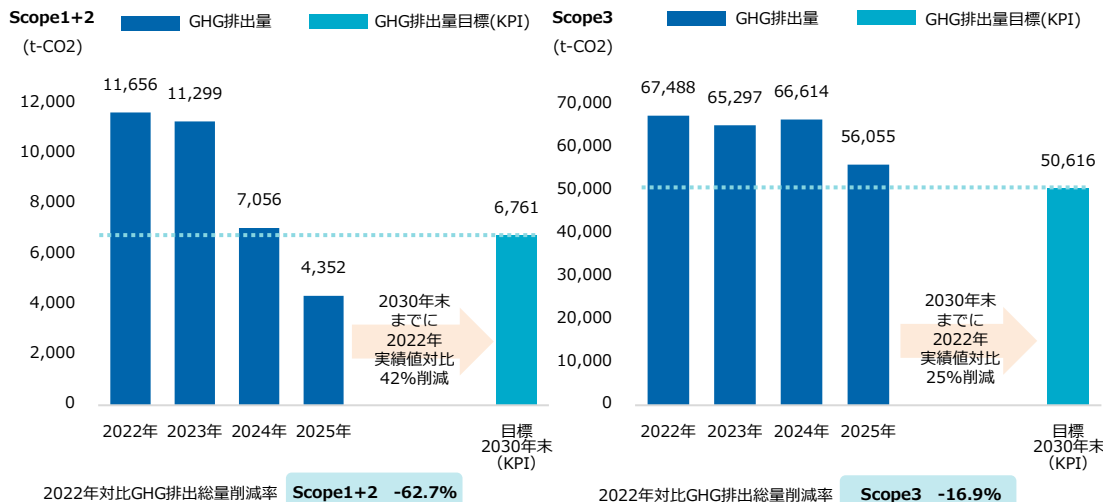
環境関連の目標（KPI）と進捗

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

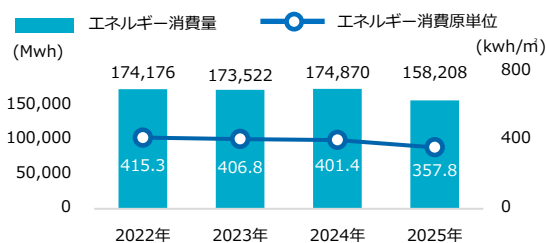
目標（KPI）

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
-4.8%

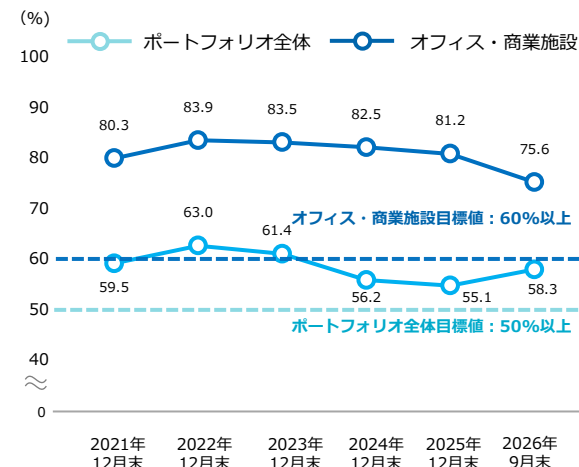


グリーンビルディング認証*4取得比率*5

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	58.3%	61.3%
オフィス・商業施設	75.6%	67.4%

（2026年9月末時点）

*1 エネルギー管理規程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」における係数等を用いて算出しています。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。

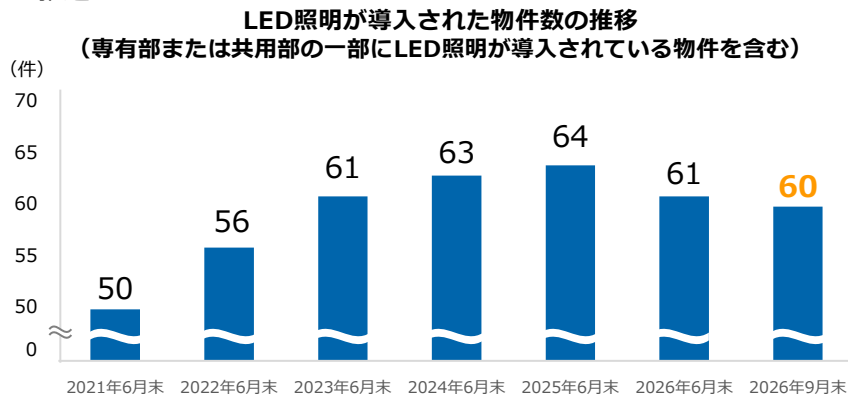
*5 グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。

*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り組み

LED化の推進

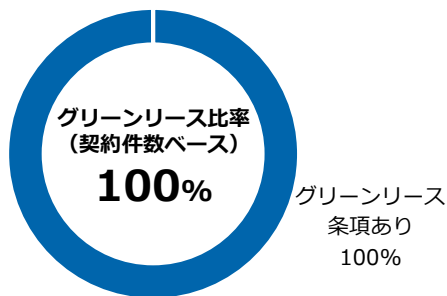
- テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替を着実に推進



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24期・第25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 **14物件**

2025年の発電実績 **136,175kWh^{*1}**
(CO2排出量で年間約**58t**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} 2025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
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	○
2026	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○
2026	★★★★★	ヒューリック新宿ビル	○
2026	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2026	★★★★★	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	★★	ハイメディックレジデンス ザ・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	○
2023	★★★	ヒューリック神保町ビル	
2024	★★★★★	QUARTZ SHINSAIBASHI	○
2025	★ ^{*4}	相鉄フレッサイン銀座七丁目	○
2025	★★★★★ ^{*4}	ヒューリック銀座ビル	○
2025	★★★★★ ^{*4}	ヒューリック銀座ビル ^{*5}	○

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建築評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2024	★★★★★	QUARTZ SHINSAIBASHI	○

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	★★★★★	ヒューリック神田ビル	
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 ^{*6}	
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル	
2022	★★★★★	番町ハウス	
2023	★★★★★	ヒューリック小舟町ビル	○
2023	★★★★★	ヒューリック王子ビル	○
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	★★★★★	HULIC &New SHIBUYA	○
2025	★★★★★	ヒューリック五反田山手通ビル	
2026	★★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通	○
2026	★★★★★	ヒューリック目白	○
2026	★★★★★	ヒューリック両国ビル	○
2026	★★★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2026	★★★★★	ヒューリック中野ビル	○

ZEB認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2024	ZEB Ready	QUARTZ SHINSAIBASHI ^{*7}	○
2024	ZEB Oriented	QUARTZ SHINSAIBASHI ^{*8}	○
2025	ZEB Ready	ヒューリック銀座ビル ^{*7}	○
2025	ZEB Oriented	ヒューリック銀座ビル	○

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	○
2024	A	ホスピタルメント本郷	○

*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 事務所部分のみです。 *6 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。 *7 事務所部分のみです。 *8 物販・ホテル部分のみです。

*9 第25期（2026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

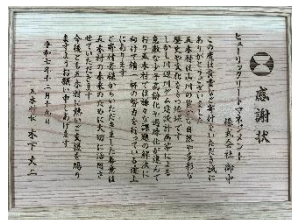
- ・ 役員に占める女性比率：本投資法人50%、本資産運用会社17%^{*1}
- ・ 育児休業取得率（2025年）：女性100%（男性：対象者なし）
- ・ こども休暇、育児休業、介護休業や介護短期時間勤務、次世代サポート休暇（従業員本人の不妊治療）等、働きやすい職場環境の実現に向けた人事制度を充実
- ・ 従業員満足度調査（社長アンケート）の実施（2025年度：回答率100%）
- ・ 社内コミュニケーション活性化を目的とした懇親会費用補助制度の導入

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
2025年	岩手県 大船渡市	林野火災復興・復興事業（令和7年2月26日に発生した大規模林野火災により、影響を受けた方々の暮らしの再生と再生のための復興・復興事業）
	熊本県 球磨郡 五木村	森林によるむらづくり（豊富な森林資源の高付加価値化、林業担い手の確保・育成や所得向上など林業施策を核とした取り組みを推進）

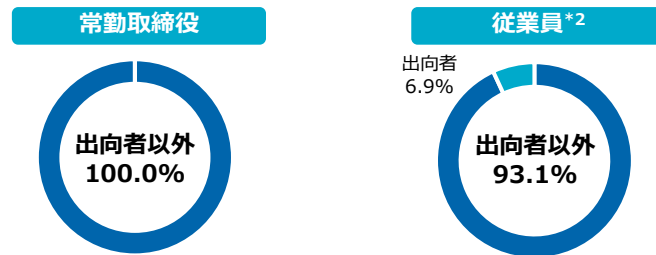


五木村感謝状

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（2026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

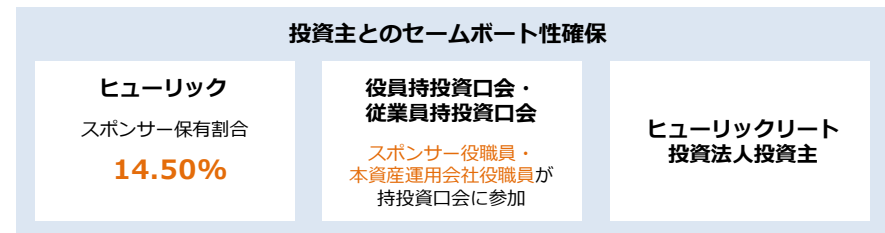
役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

- ・ 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名を含みます。

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
- 都心5区を中心に好立地物件を多く保有し、不動産事業をベースとしながらも多様な成長事業を取り込み、独自の成長戦略で事業基盤を強化

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（2026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

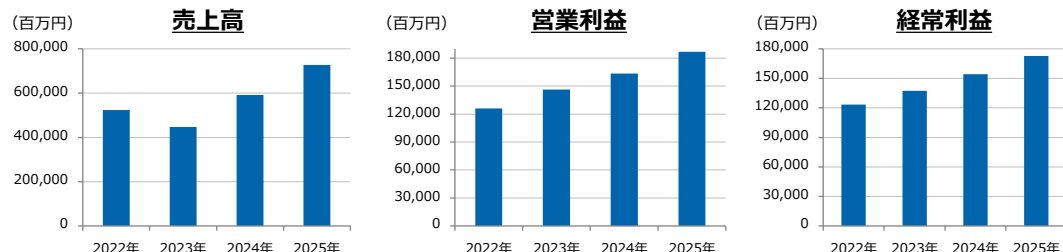
2008年11月

東京証券取引所市場第一部に
株式を上場

2014年2月

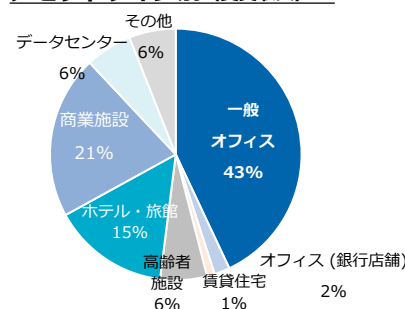
本投資法人上場

業績ハイライト（連結ベース）

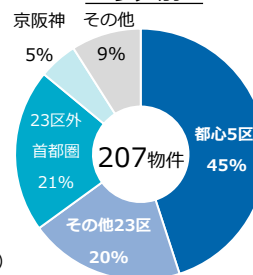


主要指数

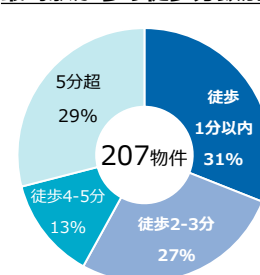
アセットタイプ別（賃貸収入）*1



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2026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、2026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（207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



ヒューリック銀座
ワールドタウンビル



JIYUGAOKA MUSE
SQUARE



ヒューリック西銀座ビル



HULIC & New GINZA 8



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)

主な開発計画（竣工予定年）

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）

商業



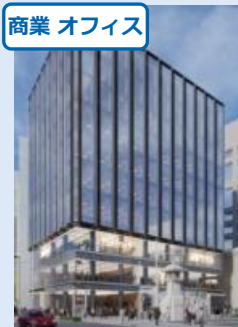
銀座六丁目みゆき通り
開発計画（2028年）

オフィス 商業



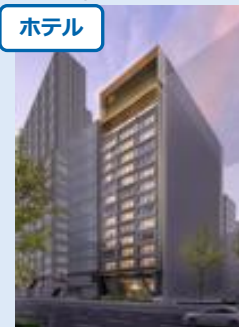
G8開発計画
(2028年)

商業 オフィス



青山ビル建替計画
(2028年)

ホテル



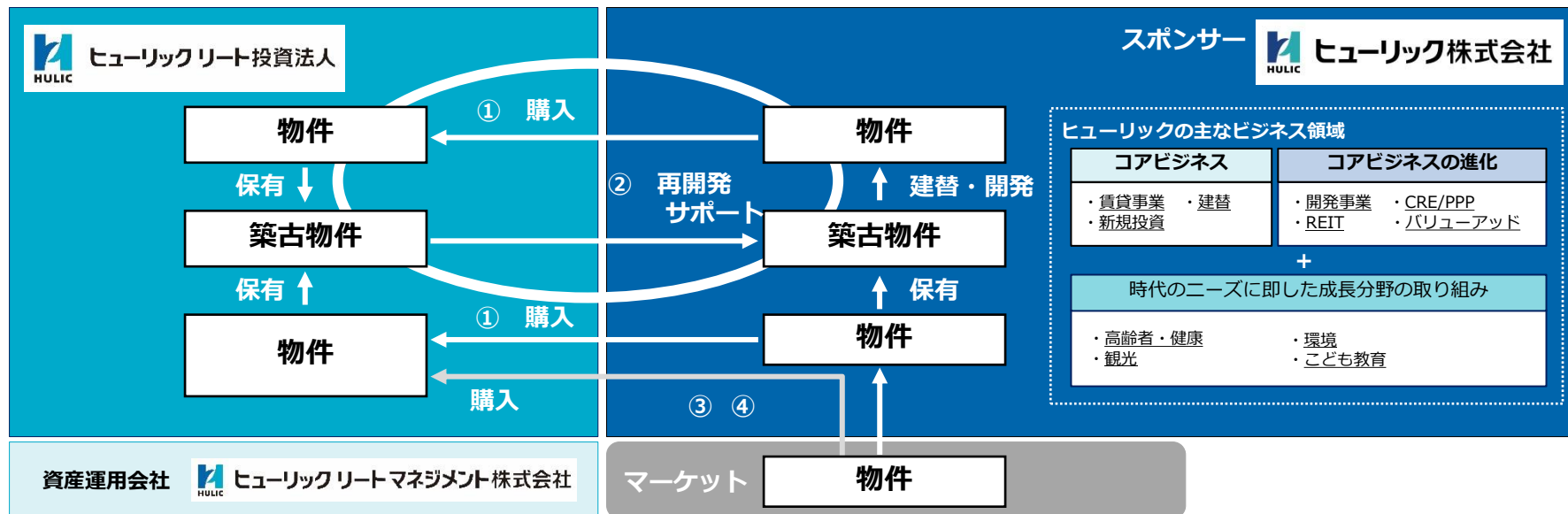
銀座七丁目昭和通り開発計画
(2029年)

*1 2026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25期（2026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

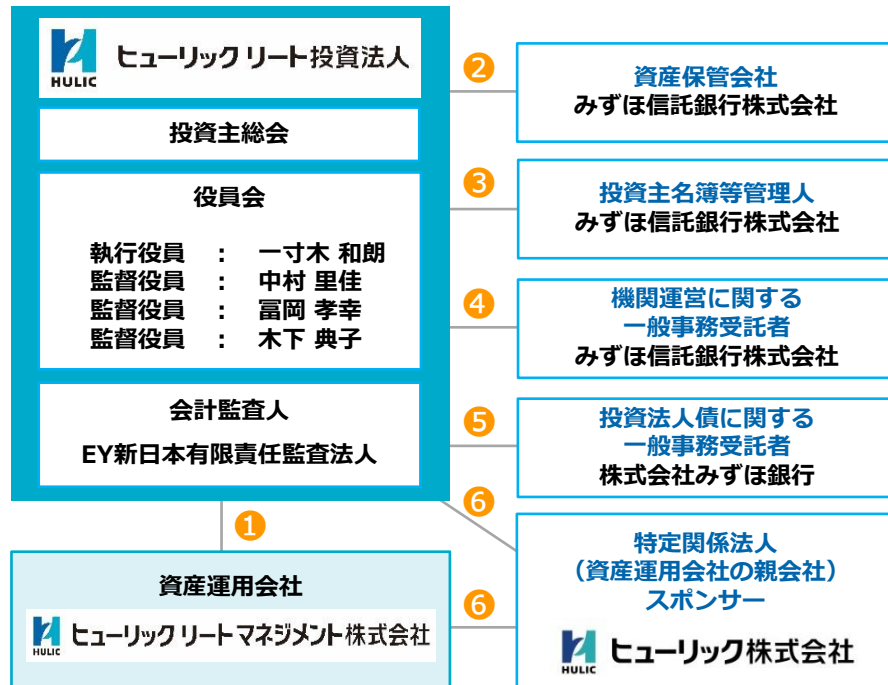
③ ウェアハウジング機能の提供

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

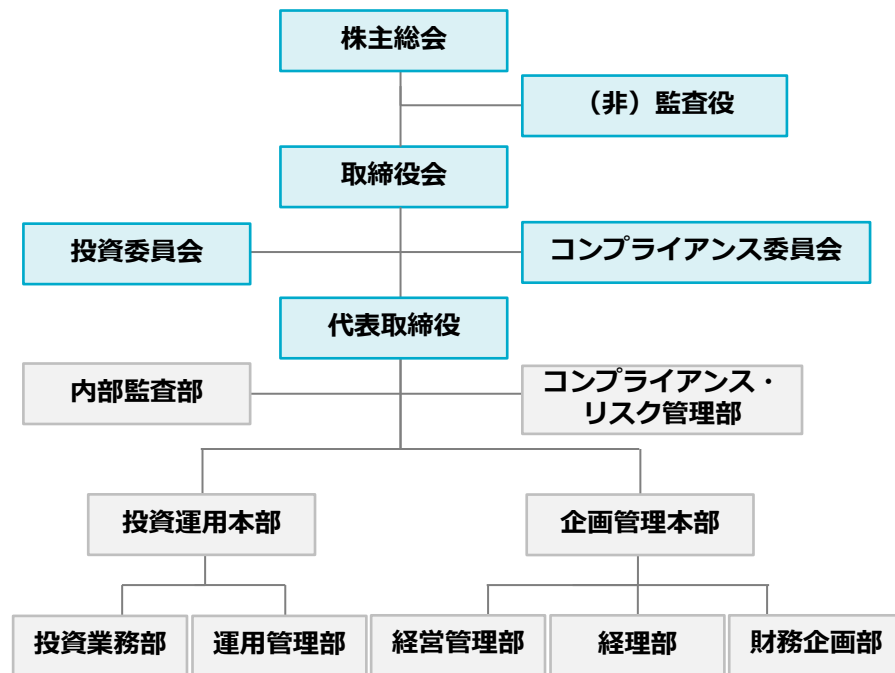
④ 第三者保有物件の売却情報提供

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25期（2026年8月期）手数料
① 資産運用委託契約	1,340,623千円* ¹
② 資産保管契約	14,865千円
③ 投資口事務代行委託契約	
④ 一般事務委託契約	48,151千円* ²

契約名	第25期（2026年8月期）手数料
⑤ 財務代理契約	112千円
⑥ スポンサーサポート契約	-

*1 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（64,867千円）、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（73,325千円）があります。

*2 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及びホスピタルメント本郷を対象としています。
第25期取得資産	第25期（2026年8月期）に取得したヒューリック銀座ビル（区分所有建物 準共有持分49.0%）、ヒューリック銀座ワールドタウンビル（準共有持分20.0%）及び江戸川橋富士ビル（準共有持分90.0%）を対象としています。
第26期取得資産	第26期（2027年2月期）に取得したQUARTZ SHINSAIBASHI（不動産の共有持分51.0%を信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%）及びイーストネットビルディング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ヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%）を対象としています。
第25期譲渡資産	第25期（2026年8月期）に譲渡した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、ヒューリック神谷町ビル（準共有持分9.0%）及びヒューリック九段ビル（底地）を対象としています。
第26期譲渡資産	第26期（2027年2月期）に譲渡したヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック麹町ビル（準共有持分90.0%）及びトラストガーデン用賀の杜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））

用語	定義
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）
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、2026年4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、2026年4月16日公表の「2026年2月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。
新予想	2026年10月19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、2026年10月19日公表の「2026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（交換の場合は交換後の圧縮後取得価格））
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（交換の場合は交換後の圧縮後取得価格））
（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。 なお、築年数について記載の数値未満は四捨五入をしています。
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。

用語	定義
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。
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。
ホテル変動賃料金額及び変動賃料比率（対ホテル賃料）の推移（25ページ）	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七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26期（2027年2月期）及び第27期（2027年8月期）の変動賃料の金額、変動賃料比率、売上連動比率及びGOP連動比率は、2026年10月19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。
ADR・稼働率・RevPAR（2024年同期比指数）の推移（54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七丁目、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七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）をしていますが、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、2027年（第26期（2027年2月期）及び第27期（2027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。

用語	定義
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、2025年度は約22,100超の組織が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 Green Building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
神谷町	ヒューリック神谷町ビル
九段	ヒューリック九段ビル（底地）
渋谷一丁目	ヒューリック渋谷一丁目ビル
五反田山手通	ヒューリック五反田山手通ビル
麹町	ヒューリック麹町ビル
新宿	ヒューリック新宿ビル
銀座	ヒューリック銀座ビル
江戸川橋	江戸川橋富士ビル
東陽町	イーストネットビルディング

略称	対象物件
秋葉原	ダイニングスクエア秋葉原ビル
銀座WT	ヒューリック銀座 ワールドタウンビル
心斎橋	QUARTZ SHINSAIBASHI
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
相鉄銀座	相鉄フレッサイン銀座七丁目
相鉄六本木	相鉄フレッサイン東京六本木
舞浜	グランドニッコー東京ベイ 舞浜
浅草	浅草ビューホテル
用賀	トラストガーデン用賀の杜

略称	対象物件
本郷	ホスピタルメント本郷
千葉	千葉ネットワークセンター
池袋	池袋ネットワークセンター
長野	長野ネットワークセンター
田端	田端ネットワークセンター
広島	広島ネットワークセンター
熱田	熱田ネットワークセンター
札幌	札幌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。