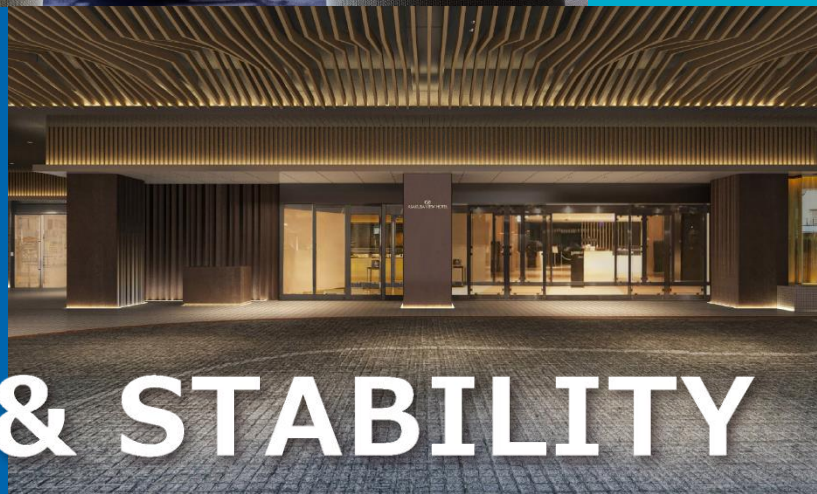


ビューリックリート投資法人

第24期 (2026年2月期)

# 決算説明資料

2026年4月16日 証券コード 3295



# TOKYO GROWTH & STABILITY

## I. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー	4	4. 外部成長の実績	35
2. 投資主還元強化継続のための3つの基本施策	5	5. 本投資法人のポートフォリオ構築方針	38
3. DPU・調整後EPUの成長方針	6	6. ポートフォリオ戦略	39
4. 今後の成長施策	7	7. ポートフォリオマップ	40

## II. 決算ハイライト

1. DPU・NAVの推移	9	8. 物件一覧	41
2. 第24期実績の概要	10	9. 物件別鑑定評価	46
3. 第25期・第26期予想の概要	11	10. 賃貸面積上位エンドテナント	48

## III. 運用実績

1. ポートフォリオ・サマリー	13	11. オフィスポートフォリオについて	49
2. 外部成長の実績	15	12. オフィスについて	51
3. 今後の資産入替え戦略の概要	16	13. 商業施設について	52
4. 内部成長の実績	17	14. ホテルについて	53
5. 財務の状況	22	15. 有料老人ホームについて	54
6. 鑑定評価の状況	23	16. 修繕費及び資本的支出	55

## IV. ESGへの取組み

1. 外部評価及びトピックス	25	17. 電気料金の状況	56
----------------	----	-------------	----

## V. 決算概要及び業績予想

1. 損益計算書	27	18. 各種報酬・手数料の概要	57
2. 貸借対照表	30	19. 投資主の状況	58

## Appendix

1. 第22期以降の取組みと投資口価格の推移	32	20. 投資口価格・時価総額の推移	59
2. 資本効率向上への取組み	33	21. ESGへの取組み	60
3. 各種指標の推移	34	22. TCFD提言に基づく情報開示	64
		23. ヒューリックについて	66
		24. ヒューリックの主な開発・保有物件	67
		25. ヒューリックグループとのコラボレーション	68
		26. 本投資法人及び資産運用会社の概要	69
		27. 用語の定義	70



## 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

- 2025年9月に浅草ビューホテル（380億円\*1）とヒューリック神谷町ビル（準共有持分56%、309億円\*1）との交換を行い、ヒューリック新宿ビルとヒューリック神谷町ビルとの交換を合わせて**503億円**（ポートフォリオの**12.7%**・譲渡資産の取得価格ベース）の資産入替えが完了
- 交換を通して、ポートフォリオの収益性・アップサイド・クオリティは改善

内部成長

2

### オフィスにおける賃料増額の加速

- オフィスのマーケット賃料は上昇傾向が加速。**87.9%**（**29物件**）においてマーケット賃料が上昇。賃料ギャップは**▲5.1%**（前期比**▲1.9pt**）に拡大
- マーケット賃料の上昇を踏まえて第24期（2026年2月期）はオフィスの**7,831㎡**（前期比**+3,661㎡**）において、**+5.4%**（前期（減額含む増減率）比**+3.4pt**）の賃料増額改定を実現させ、賃料の増額ペースは前期より加速

内部成長

3

### ホテルにおける受入変動賃料の増加

- 第24期（2026年2月期）のホテル物件における受入変動賃料の合計は**746百万円**であり予想比**+80百万円**（**+12.1%**）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RevPARが前年同期間比**+76%**上昇\*2



**調整後EPU\*3は第24期（2026年2月期）3,647円となり投資主還元強化2ヶ年計画における目標（第26期（2027年2月期）3,550円）を1年前倒しで達成**  
**DPUも目標4,000円以上の4,050円に増配**

▶ **新たにDPU及び調整後EPUの成長方針を策定**（詳細6ページ以降）

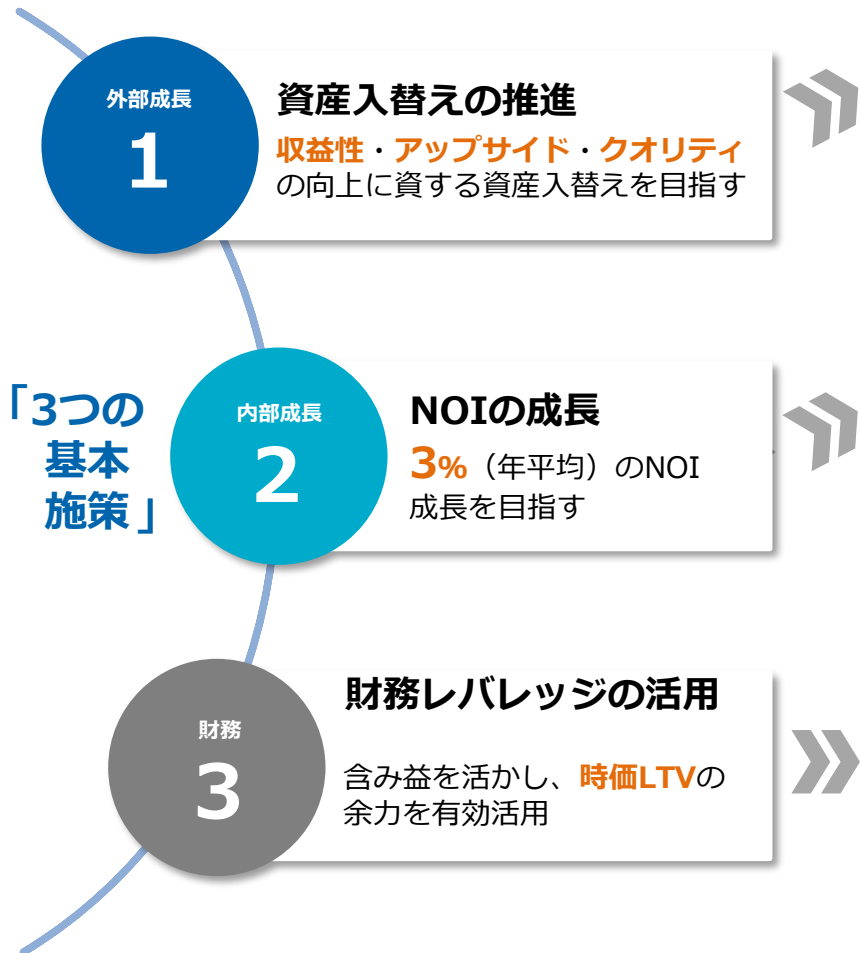
\*1 取得資産及び譲渡資産のいずれも、取得価格を記載しています。

\*2 浅草ビューホテルのエグゼクティブルーム（21階～24階）の2025年10月から2026年2月（リニューアル完了後）の月次のRevPARの単純平均を2024年10月から2025年2月（前年実績）の月次のRevPARの単純平均と比較しています。

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

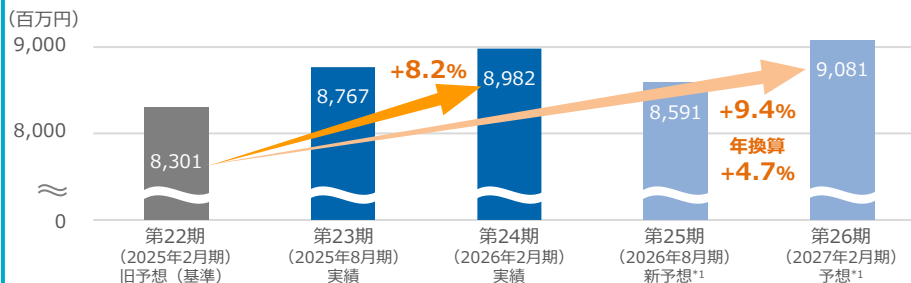
## 投資主還元強化のための3つの基本施策の進捗状況と今後の方針

- 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

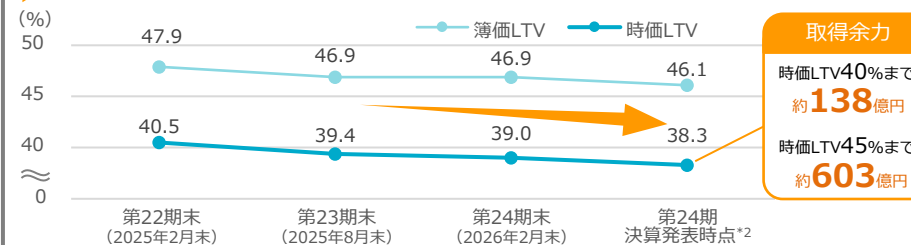


- 2025年6月及び9月に交換を実施し、**503億円**（ポートフォリオの**12.7%**・譲渡資産の取得価格ベース）の資産入替えを実施
- 資産入替えを通してポートフォリオの収益性（**NOI利回り**）、アップサイド（**賃料ギャップ**等）、クオリティ（**築年数・立地**等）は改善
- ▶ 第25期（2026年8月期）から、更に**500億円～600億円+α**の資産入替えを目指す

- 第24期実績は1年前の第22期旧予想（基準）対比**+8.2%**成長
- ▶ 第26期予想\*1は**+9.4%**（年換算：**+4.7%**）成長を見込む



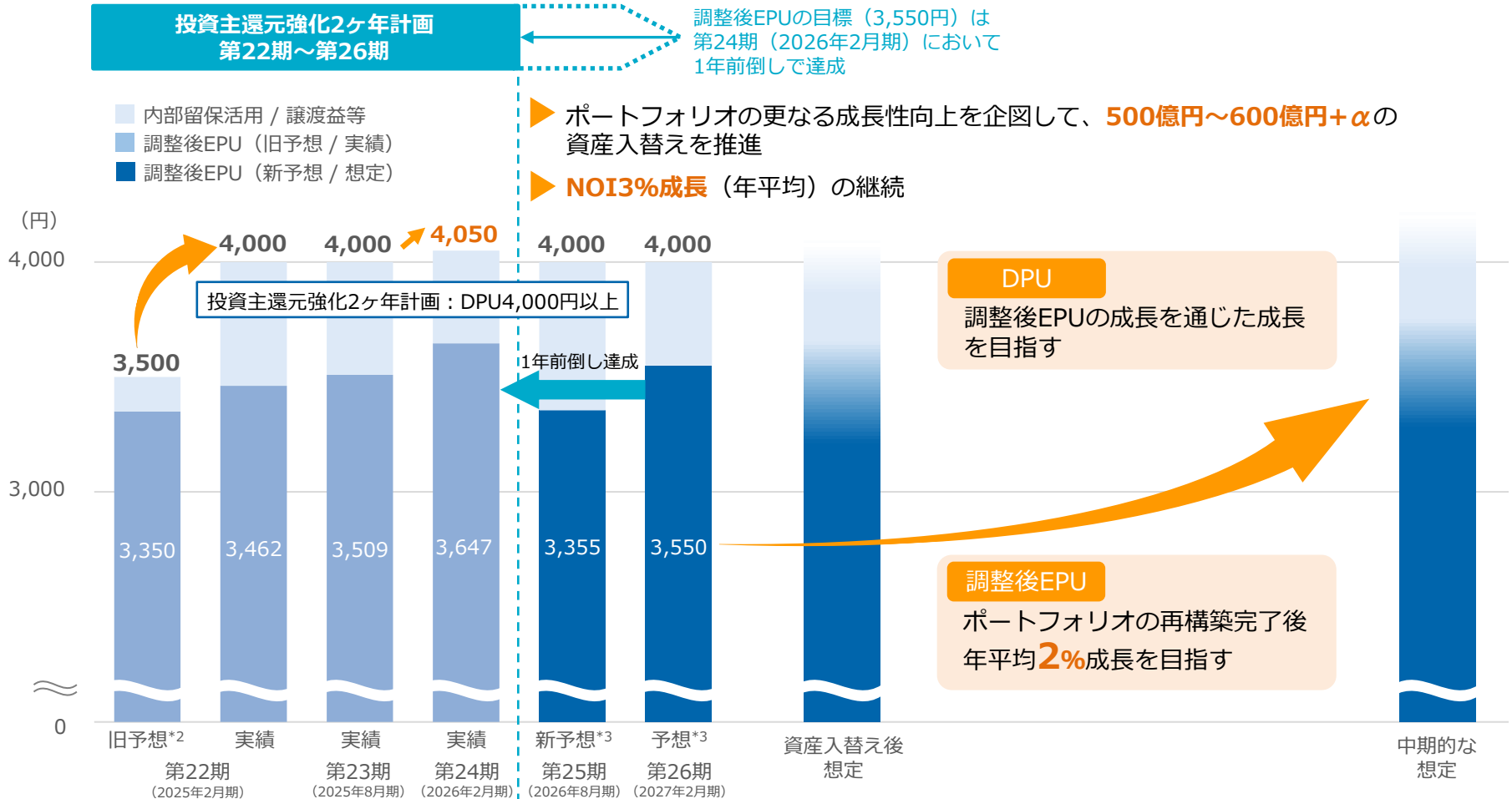
- LTVは取得余力を残した水準でコントロール
- ▶ 時価LTVは40%台前半を検討



\*1 第25期（2026年8月期）及び第26期（2027年2月期）におけるNOIの予想については、2026年4月16日公表の業績予想におけるNOIの想定に、各期の営業外収益において計上を見込んでい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利益保険金収入の想定（第25期（2026年8月期）：107百万円、第26期（2027年2月期）：69百万円）を加算した、調整後のNOIを記載しています。

\*2 「第24期決算発表時点」のLTVは、第24期末（2026年2月末）の決算数値等を基に、ネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌及び京阪駅）の譲渡及びそれに伴う借入金の返済（64億円）を勘案した試算値です（次ページ以降も同じです。）。

- 第24期（2026年2月期）の調整後EPUは3,647円となり、2024年12月に公表した投資主還元強化2ヶ年計画の目標（3,550円）を1年前倒しで達成、DPUは目標4,000円以上の4,050円に増配
- 今後は、更なる成長性向上に向けたポートフォリオの再構築を推進し、その後、調整後EPUの年平均2%成長とともに、DPUの成長を目指す



\*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。

## 2025年（第23期（2025.8）・第24期（2026.2））の取組み

## 今後の中期的な成長施策

外部成長

- ヒューリック新宿ビル・浅草ビューホテルとヒューリック神谷町ビル（準共有持分91%）との交換等を実施

<取得>

ヒューリック新宿ビル	: 264億円
浅草ビューホテル	: 380億円
ホスピタルメント本郷	: 29億円

NOI成長

+194百万円/年  
(+2.3%/年)

<譲渡\*2>

ヒューリック神谷町ビル	: 609億円
-------------	---------

- 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や交換の推進
- 時価LTVを活用した物件取得の検討
- 含み益の顕在化によるDPUの向上や圧縮積立を活かしたDPUの安定化も目指す

<取得>

スポンサーパイプライン : 600億円~800億円+α

NOI成長目標

+120百万円/年程度  
(+1.3%/年程度)

<譲渡>

譲渡検討物件 : 500億円~600億円+α

(詳細16ページ参照)

内部成長

- 賃料成長全体に占めるホテルの比率は**53.3%**、オフィスの比率は**43.0%**となり、内部成長はホテルとオフィスが牽引

<賃料成長率\*3>

オフィス・商業施設賃料成長	: +1.4%/年
ホテル賃料成長	: +6.5%/年
ポートフォリオ賃料成長	: +2.1%/年

NOI成長

+192百万円/年  
(+2.3%/年)

- 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**賃料ギャップの解消率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	: +1%~2%/年
ホテル賃料成長	: +4%~5%/年
ポートフォリオ賃料成長	: +2%~2.5%/年

NOI成長目標

+230百万円/年程度  
(+2.6%/年程度)

財務

- 第23期（2025年8月期）・第24期（2026年2月期）は1回の利上げ（2025年12月）
- 第24期末（2026年2月末）時点の固定金利比率は79.4%

時価LTV : **40.5%**（第22期末）→**38.3%**（第24期決算発表時点）

- 当面の利上げは2回（2026年4月及び2027年1月）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%台前半程度**への引き上げを検討

調整後EPU 第24期は**3,647円**、第26期は**3,550円**を見込む

DPU 第24期は**4,050円に増配**、第26期は**4,000円**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の推進とその後の年平均**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8物件は除き、譲渡価格を記載しています。

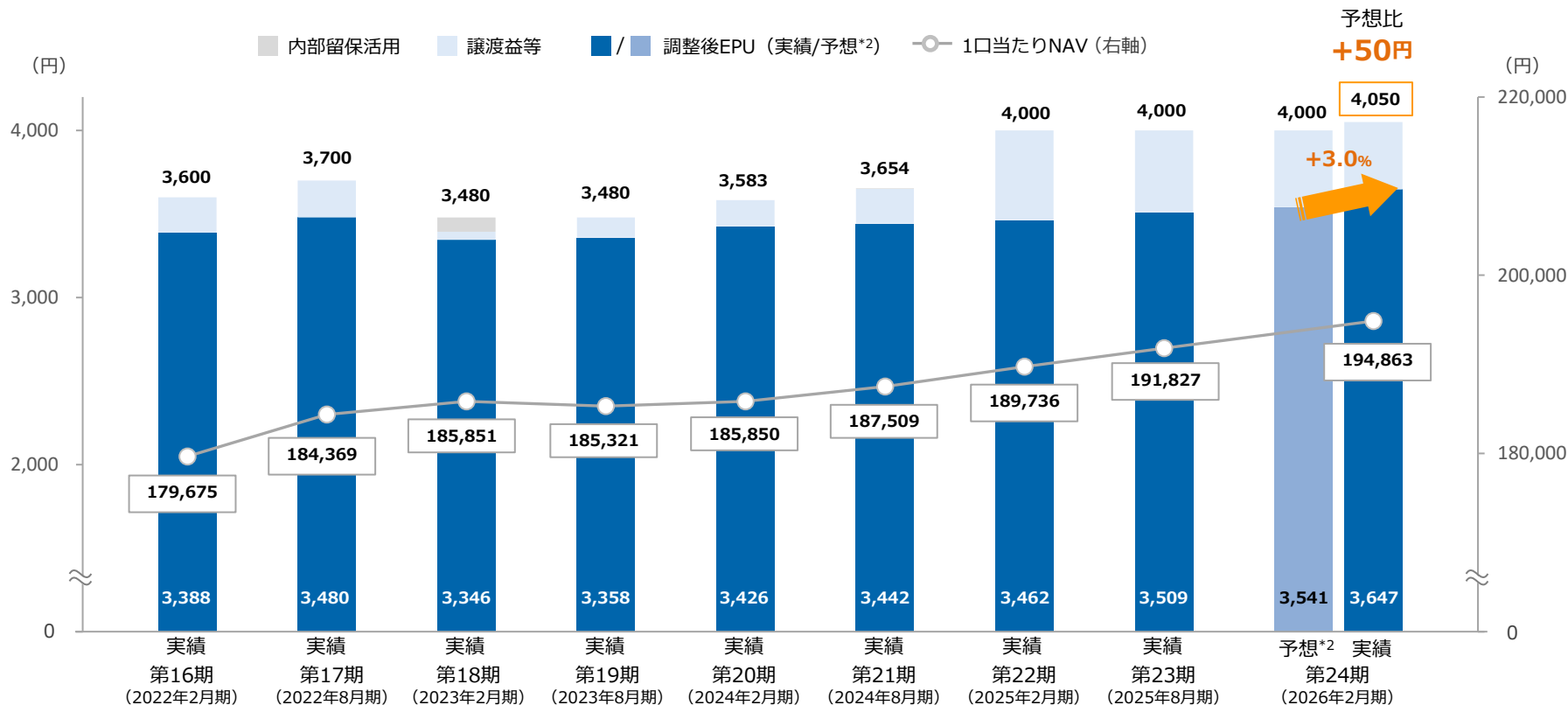
\*3 第22期末（2025年2月末）時点及び第24期末（2026年2月末）時点の賃貸借契約に基づく期あたりの賃料収入について、資産入替えに伴う受入賃料の増減、ホテルの変動賃料の計上方法変更（72ページ「ホテル変動賃料金額及び変動賃料比率（対ホテル賃料）の推移」参照）の影響等について補正を行った上で、その増減率を賃料成長率として記載しています。



## II 決算ハイライト

- 池袋ネットワークセンター及び長野ネットワークセンターの譲渡により第24期（2026年2月期）は9.7億円の譲渡益<sup>\*1</sup>を計上するとともに、資産の交換（浅草ビューホテルとヒューリック神谷町ビル（準共有持分56%）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は予想比+50円を実現

## 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

1,176百万円  
(817円/口)<sup>\*3</sup>

時価LTV

38.3%   38.0%   38.1%   38.0%   39.0%   38.7%   40.5%   39.4%

38.3%<sup>\*4</sup>

簿価LTV

44.4%   44.6%   45.0%   44.8%   45.9%   45.7%   47.9%   46.9%

46.1%<sup>\*4</sup>

第24期決算発表時点

<sup>\*1</sup> 譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の（想定）帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。

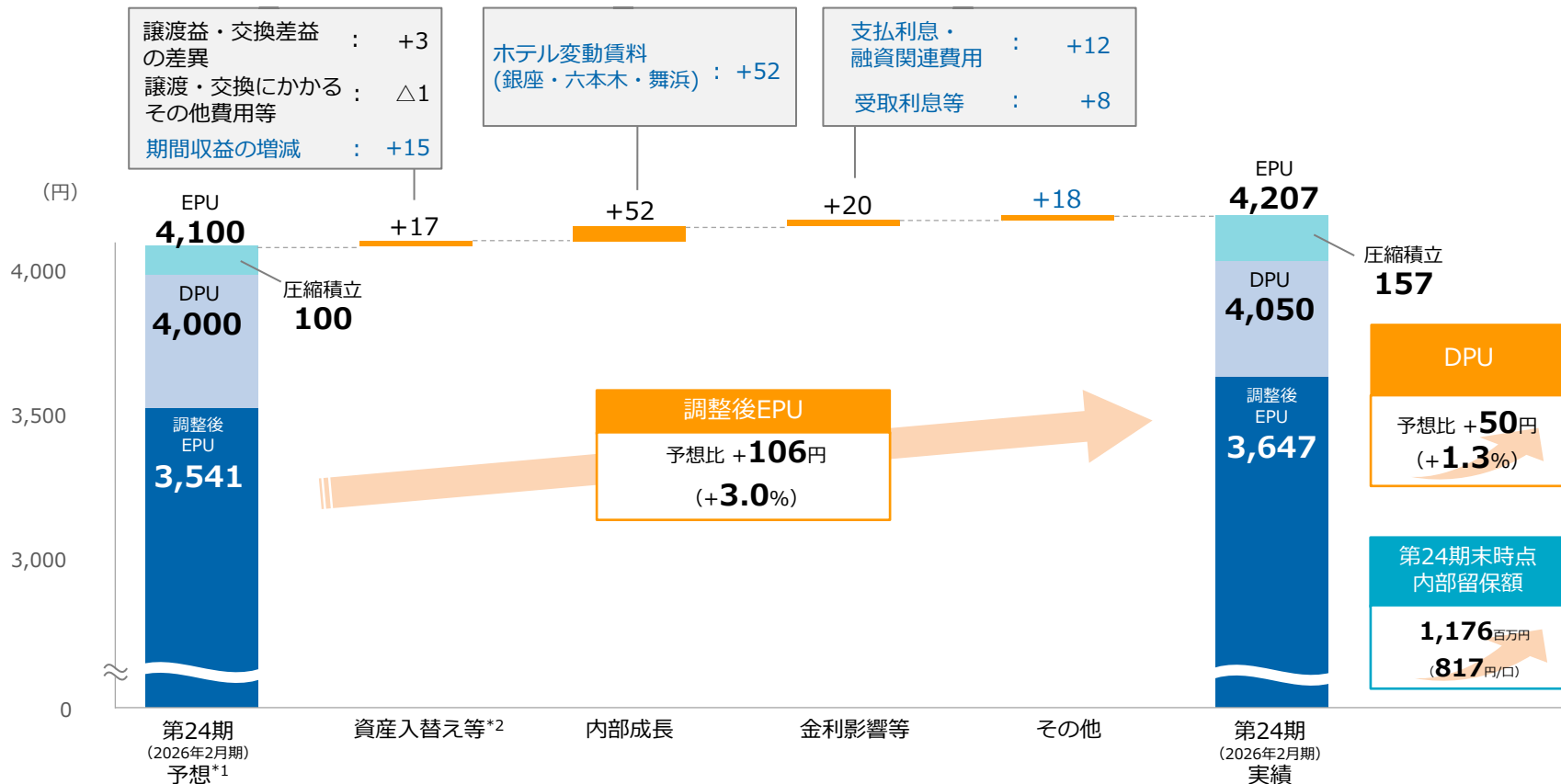
<sup>\*2</sup> 「予想」は2025年10月17日公表の業績予想をいいます。

<sup>\*3</sup> 第24期末（2026年2月末）時点の利益留保額を第24期末（2026年2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。

<sup>\*4</sup> 第24期末（2026年2月末）時点の決算数値を基に、2026年3月16日に譲渡したネットワークセンター5物件（田端・広島・熱田・札幌及び京阪奈）の譲渡及びそれに伴う借入金の返済（64億円）を勘案した試算値です。

## EPUの比較（予想対比）

青字：調整後EPUにかかる差異要因



期中平均稼働率*3 (オフィス)	98.6% (当初想定)	98.8%
期中平均稼働率*3 (ポートフォリオ)	99.5% (当初想定)	99.6%
LTV	簿価LTV 46.3% 時価LTV 38.5%	簿価LTV 46.9% 時価LTV 39.0%

\*1 2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。

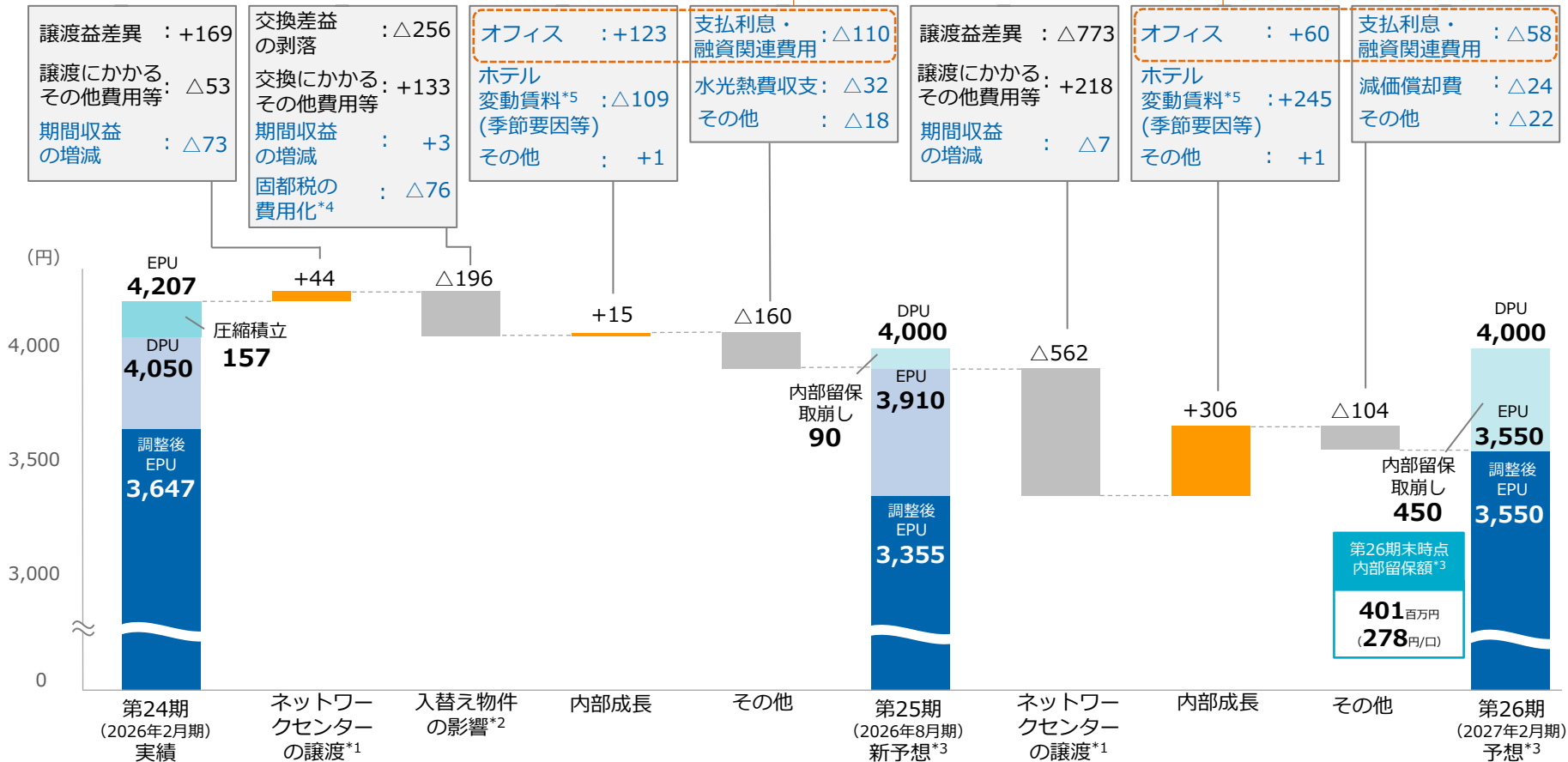
\*2 「外部成長」は2025年9月4日公表の池袋及び長野の譲渡、2025年9月24日公表の浅草の取得及び神谷町（56%）の譲渡及び2026年1月14日公表の本郷の取得を対象としています。

\*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

借入コスト増加を上回るオフィス内部成長を見込む

青字：調整後EPUにかかる差異要因



期中平均稼働率 (オフィス)	98.8%	99.4% (想定)	99.6% (想定)
期中平均稼働率 (ポートフォリオ)	99.6%	99.8% (想定)	99.9% (想定)

LTV	簿価LTV 46.9%	時価LTV 39.0%	簿価LTV (想定) 46.1%*3	時価LTV (想定) 38.3%*3	簿価LTV (想定) 46.1%*3	時価LTV (想定) 38.3%*3
-----	-------------	-------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

\*1 「ネットワークセンターの譲渡」は第24期における池袋及び長野の譲渡及び第25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2025年9月24日公表の浅草の取得及びび神谷町（56%）の譲渡、2026年1月14日公表の本郷の取得を対象としています。  
 \*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。「第26期末時点内部留保額」は第26期末時点の内部留保想定額とそれを発行済投資口数（1,440,000口）で除した金額であり、変動する可能性があります。\*4 「固都税の費用化」は、第23期（2025年8月期）取得資産の新宿及び第24期（2026年2月期）取得資産の浅草を対象としています。  
 \*5 「ホテル変動賃料」について、第24期（2026年2月期）から第25期（2026年8月期）の差異要因については、銀座・六本木・舞浜を対象とし、第25期（2026年8月期）から第26期（2027年2月期）の差異については、銀座・六本木・舞浜・浅草を対象としています。



### Ⅲ 運用実績

## 資産規模・LTVの推移\*1

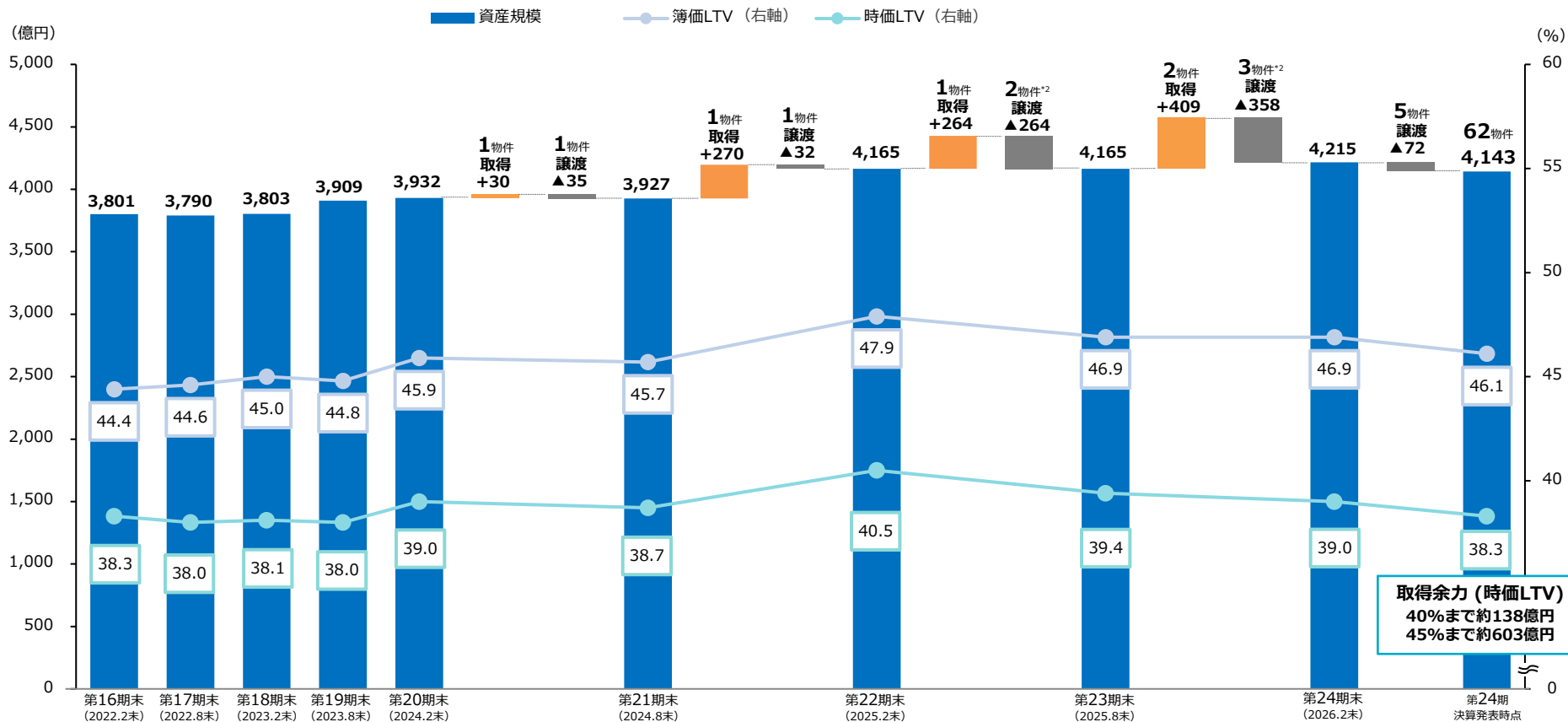
**資産規模** **62物件** **4,143億円**  
 平均NOI利回り **4.4%**      平均償却後利回り **3.7%**  
 稼働率 **99.8%**              含み損益 **838億円**

**オフィス** **34物件** **2,281億円**  
平均NOI利回り：4.0% (55.0%)

**商業施設** **8物件** **390億円**  
平均NOI利回り：4.8% (9.4%)

**ホテル** **6物件** **993億円**  
平均NOI利回り：4.7% (24.0%)

**その他** **14物件** **480億円**  
平均NOI利回り：4.9% (11.6%)



**取得余力 (時価LTV)**  
 40%まで約138億円  
 45%まで約603億円

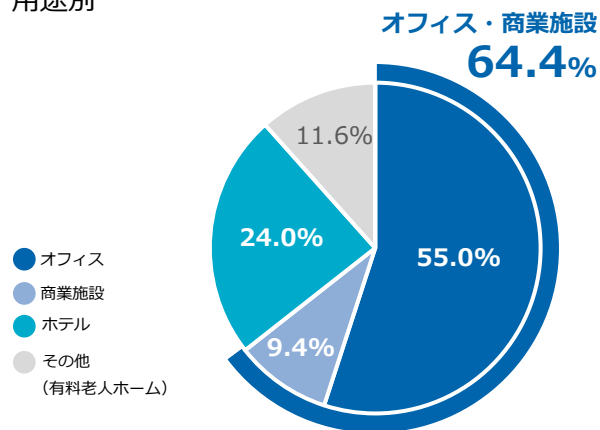
\*1 第24期 (2026年2月期) 決算発表時点の保有資産について記載しており、平均NOI利回り、平均償却後利回り、鑑定評価額、帳簿価額、含み損益、稼働率は第24期末 (2026年2月末) 時点の数値を基に算出しています (平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りにおける分母は、新宿及び浅草については圧縮後取得価格を使用し、その他の物件については取得価格を使用し算出しています)。

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

## 第24期（2026年2月期）決算発表時点のポートフォリオ

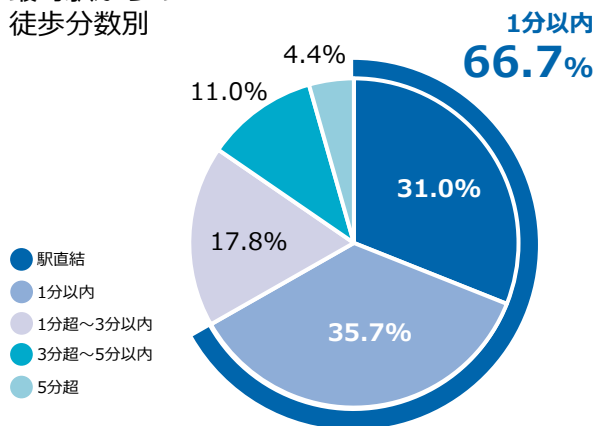
### ポートフォリオ全体

用途別



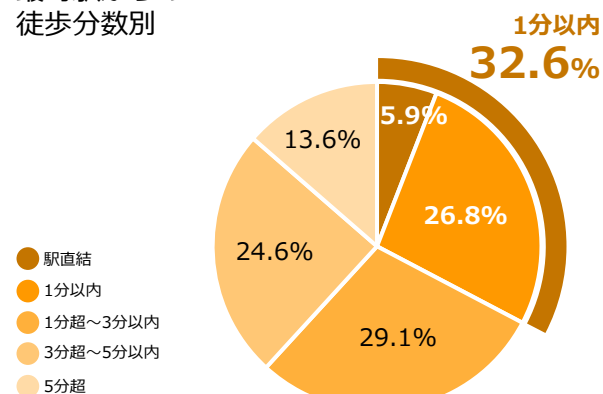
### オフィス

最寄駅からの  
徒歩分数別

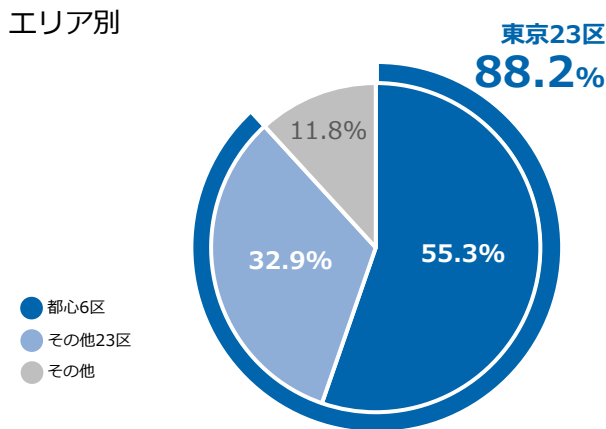


### (参考) J-REIT全体 (オフィス) \*

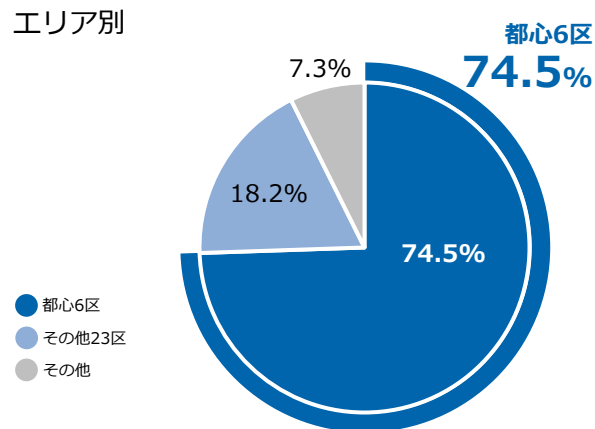
最寄駅からの  
徒歩分数別



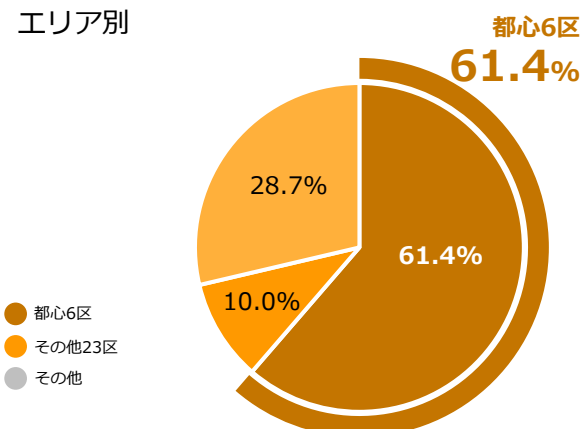
エリア別



エリア別



エリア別



オフィスにおける  
東京圏への投資比率

**97.1%**

\* 各グラフの割合は、2026年2月末時点におけるJ-REIT各社の保有するオフィス用途の資産の取得価格に基づくものです (情報ベンダーの情報を基に本資産運用会社にて作成)。

第22期 (2025.2) - 第23期 (2025.8)

第24期 (2026.2) - 第25期 (2026.8)

物件  
取得

ホテル



グランドニコ東京ベイ 舞浜  
取得価格：270億円  
2024年12月取得

オフィス



ヒューリック新宿ビル  
取得価格：264億円  
2025年6月取得

ホテル



浅草ビューホテル  
取得価格：380億円  
2025年9月取得

有料老人ホーム



ホスピタルメント本郷  
取得価格：29億円  
2026年1月取得

資産  
入替え

交換

ネットワークセンター  
2物件譲渡

交換

ネットワークセンター  
5物件譲渡

物件  
譲渡

都市型商業



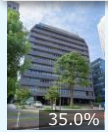
ダイニングスクエア  
秋葉原ビル  
2025年1月譲渡

ネットワークセンター



千葉ネット  
ワークセンター  
2025年3月譲渡

オフィス



ヒューリック  
神谷町ビル  
2025年6月譲渡

ネットワークセンター



池袋ネット ワークセンター  
長野ネット  
ワークセンター  
2025年9月譲渡

オフィス



ヒューリック  
神谷町ビル  
2025年9月譲渡

ネットワークセンター



田端ネット  
ワークセンター



広島ネット  
ワークセンター



熱田ネット  
ワークセンター



札幌ネットワークセンター



京阪奈ネットワークセンター

譲渡益等\*1 655円/口

譲渡益等\*1 668円/口

譲渡益等\*1 560円/口

譲渡益等 (想定) \*1: 554円/口

実績  
合計

取得価格  
4物件  
942億円

<対資産規模比率\*2>  
15.3%/年  
(第22期以降平均)

運用の改善

資産入替えによる  
成長性の追求

譲渡物件取得価格  
10物件  
726億円

<対資産規模比率\*2>  
8.7%/年  
(第22期以降平均)

(想定)  
譲渡益等\*3  
第22期以降  
合計  
35億円

投資主  
還元

(想定)  
1口当たり  
分配金\*4  
2,438円  
相当

資本効率  
の向上  
含み益の実現  
による譲渡益  
の還元

\*1 本資産運用会社で試算した譲渡益等 (運用報酬Ⅱ (想定額) 及び控除対象外消費税控除後の試算額) を発行済投資口数 (1,440,000口) で除した数値です。なお、第25期 (2026年8月期) 以降の数値については、2026年4月16日公表の業績予想に基づき記載しています。\*2 「対資産規模比率」は「取得」、「譲渡」とともに各期における対象物件の「取得価格」の合計額を前期末の保有物件の取得価格の合計額で除した比率を単純平均したものです。

\*3 本資産運用会社で試算した譲渡益等 (運用報酬Ⅱ (想定額) 及び控除対象外消費税控除後の試算額) を合計した数値です。なお、譲渡益等は交換差益を含みます。

\*4 「1口当たり分配金」の想定数値として、譲渡益等の第22期 (2025年2月期) 以降合計35億円を2026年2月末時点の発行済投資口数1,440,000口で除した数値を記載しています。

## 2025年の取組み 第1回～第2回

## 第25期（2026年8月期）以降の取組み 第3回以降

取得

取得価格合計	<b>644</b> 億円
含み益合計	<b>158</b> 億円
平均NOI利回り <sup>*1</sup> (償却前)	<b>4.5%</b>
平均NOI利回り <sup>*1</sup> (償却後)	<b>4.2%</b>
賃料ギャップ <sup>*2</sup> (新宿取得時)	<b>▲8.4%</b>
平均築年数 <sup>*3</sup>	<b>28.6</b> 年

第1回  
(2025年6月)



新宿

取得価格

264億円

第2回  
(2025年9月)



浅草

取得価格

380億円



譲渡

譲渡価格合計	<b>609</b> 億円
含み益合計 (第1回譲渡前)	<b>101</b> 億円
NOI利回り <sup>*1</sup> (償却前)	<b>3.3%</b>
NOI利回り <sup>*1</sup> (償却後)	<b>3.0%</b>
賃料ギャップ <sup>*2</sup> (第1回譲渡前)	<b>+13.1%</b>
築年数 <sup>*3</sup>	<b>40.9</b> 年



神谷町  
(35.0%)

譲渡価格

234億円



神谷町  
(56.0%)

譲渡価格

375億円

スポンサーパイプライン

**600**億円 ~ **800**億円 +  $\alpha$

- 都心・好立地を中心としたオフィス
- 繁華性の高い立地にある都市型商業施設等
- 資産入替え全体を通じた収益性の向上を目指す

資産入替えの基本的な考え方

収益性・アップサイド・クオリティの向上を目指す

譲渡検討物件（取得価格ベース）

**500**億円 ~ **600**億円 +  $\alpha$

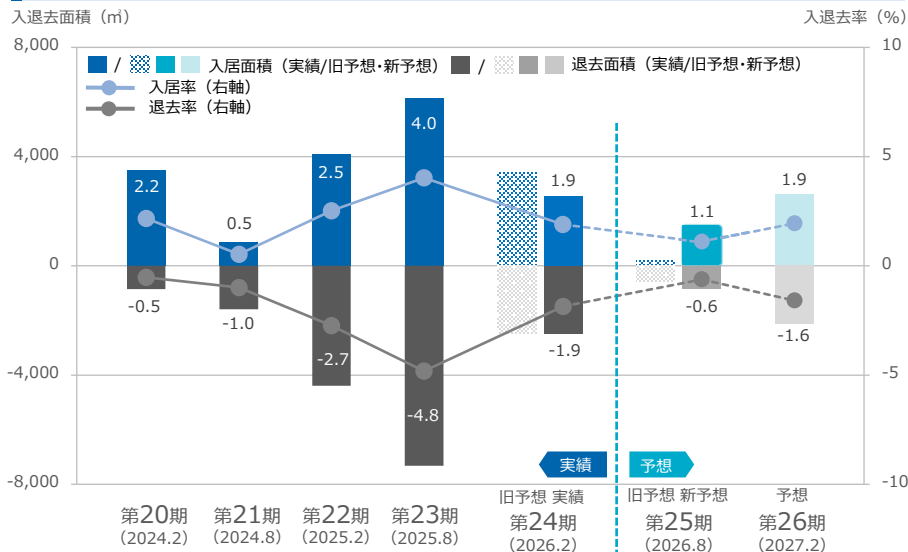
- 神谷町（残り9%）や、将来のアップサイドを見込むことが難しいオフィスや有料老人ホーム等

\*1 取得物件は取得時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI（取得物件合計）を圧縮後取得価格（取得物件合計）で除した数値を記載しており、第1回の譲渡物件は譲渡の直前期末（第22期末（2025年2月末））時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOIを譲渡価格で除した数値を記載しています。

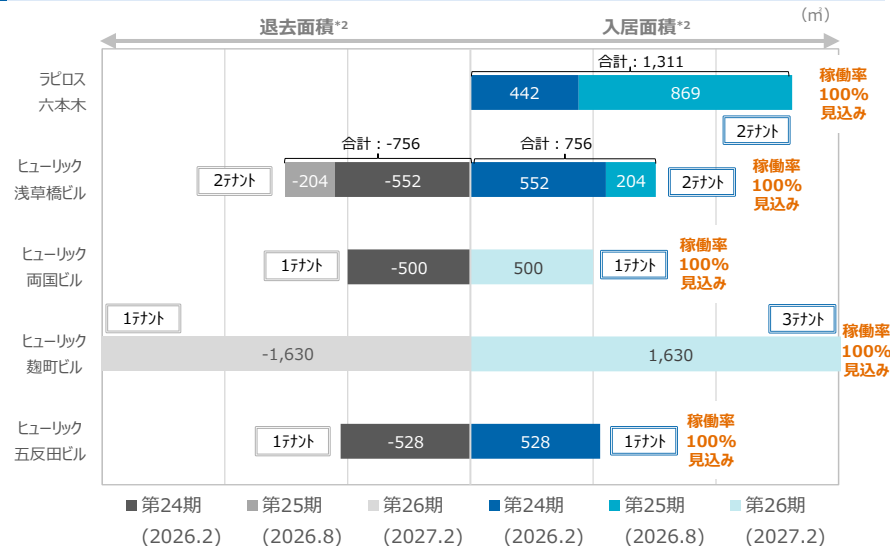
\*2 シービーアールイー株式会社が神谷町（第22期末時点（2025年2月末時点））及び新宿（取得時）を対象として査定した想定新規賃料を基に、本資産運用会社がマーケット賃料を設定して算出しています。

\*3 取得物件、譲渡物件のいずれも第24期末（2026年2月末）時点の築年数を取得価格もしくは譲渡価格で加重平均して算出しています。

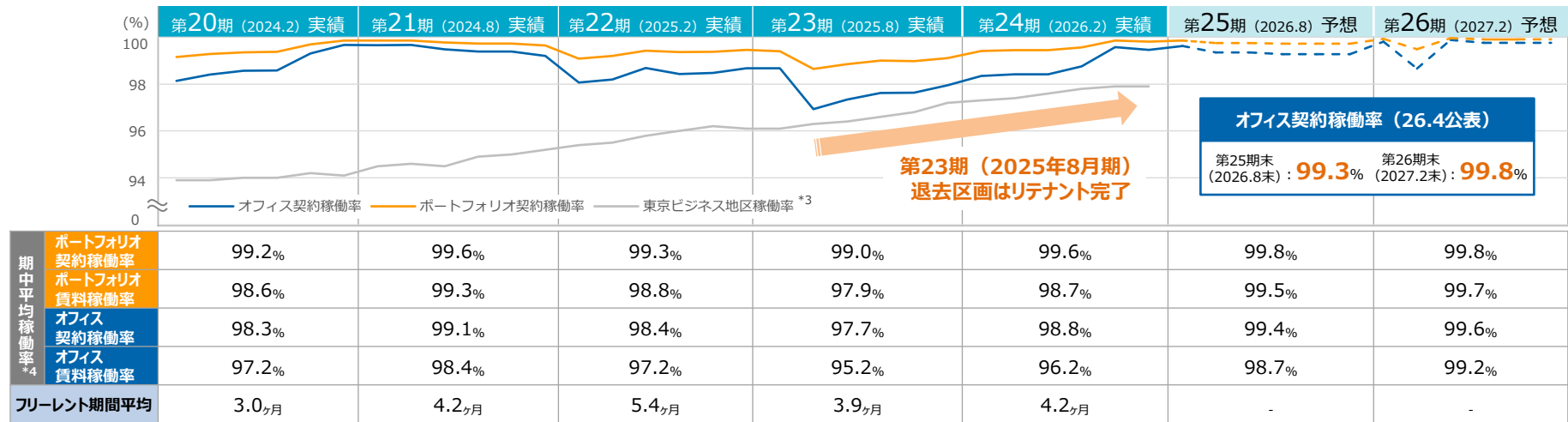
### 入退去面積の推移\*1



### 主な入退去物件\*1



### 稼働率の推移



\*1 第25期 (2026年8月期) 以降の入居面積及び退去面積は、2026年4月16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、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。

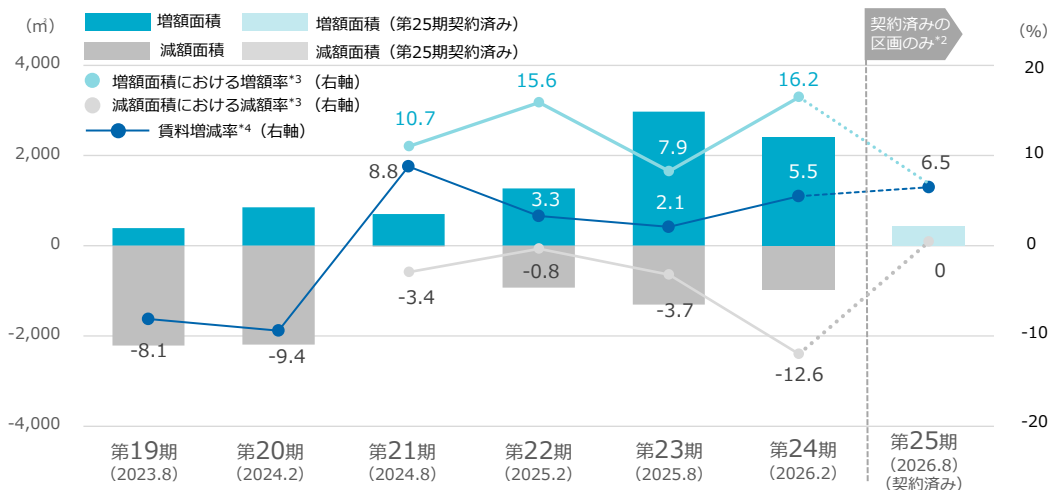
\*2 500㎡以上の入居または退去があった物件を対象としています。なお、同じ区画で退去面積及び入居面積が相違する場合には、入居面積に揃えて記載しています。

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

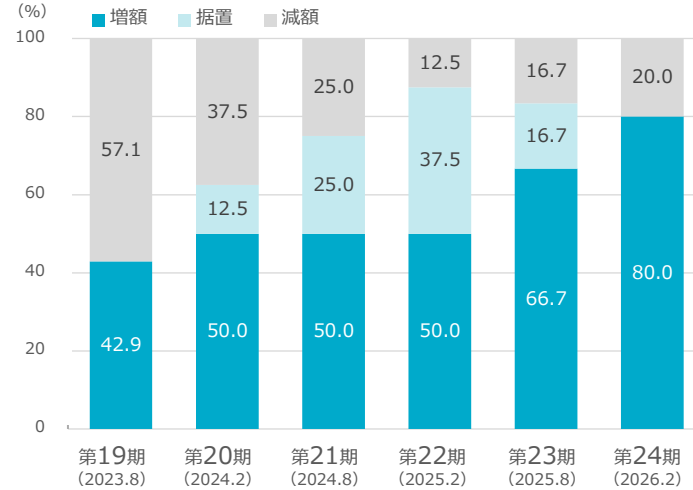
\*4 期中平均稼働率は、月次ベースの期中平均稼働率を記載しています。

### オフィスの賃料動向

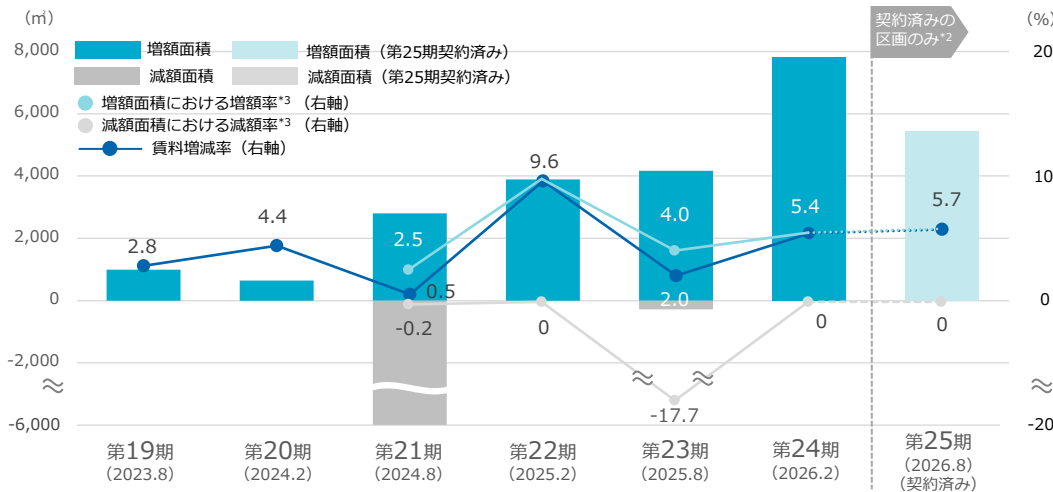
テナント入替えの実績 (オフィス物件) \*1



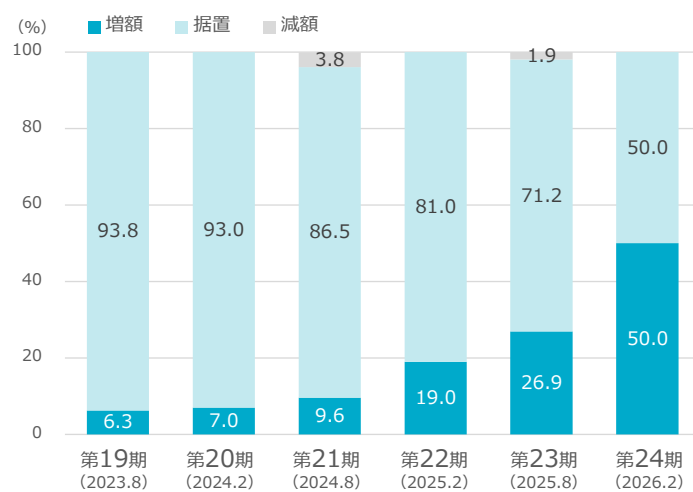
テナント入替え対象区画の賃料増減比率 (件数ベース)



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)



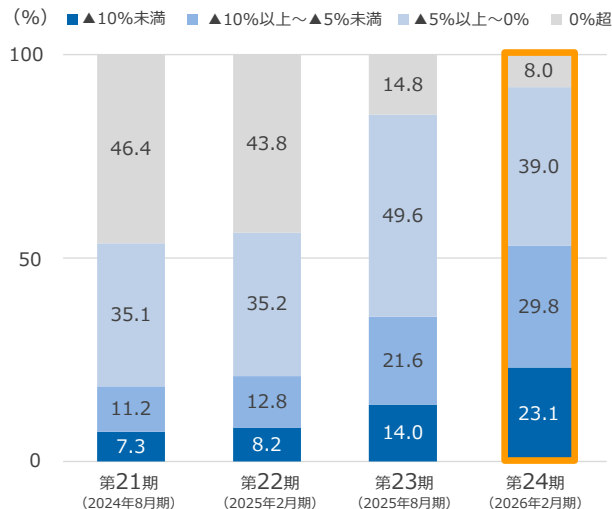
\*1 入退去テナント双方ともにオフィス物件のテナント入替えを対象にしています。

\*2 第25期 (2026年8月期) については、2026年4月16日時点において、契約締結済みのテナント入替え及び賃料改定の状況を記載していますが、今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

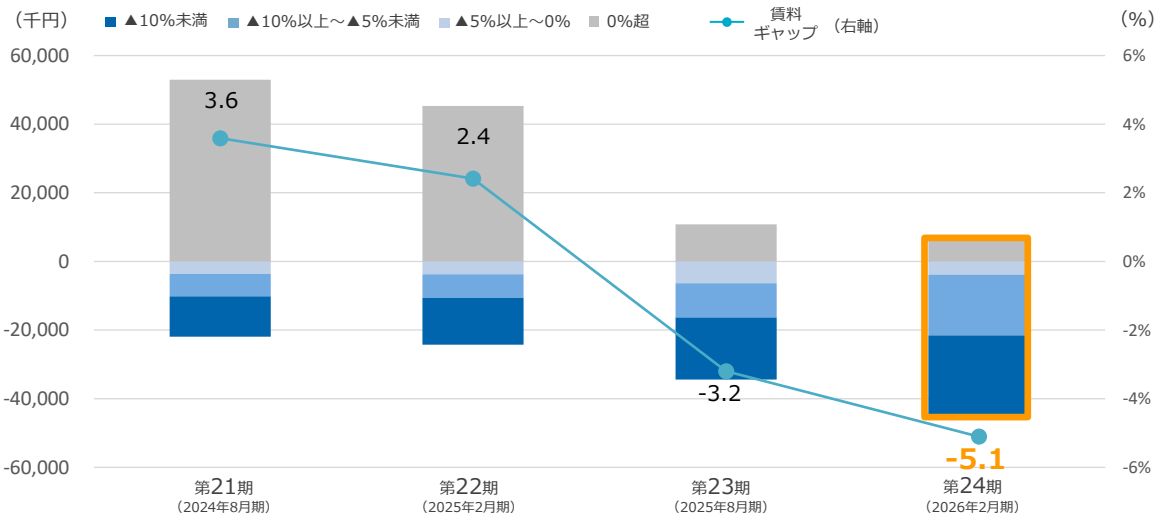
\*3 第21期 (2024年8月期) 以降の数値を記載しています。\*4 テナント入替え実績における賃料増減率は、第20期 (2024年2月期) 決算説明資料より賃料据置の区画も含めて賃料増減率を算出しているため、賃料据置の区画を除いて賃料増減率を算出した第19期 (2023年8月期) 以前の決算説明資料の数値と異なる場合があります。

### 賃料ギャップについて

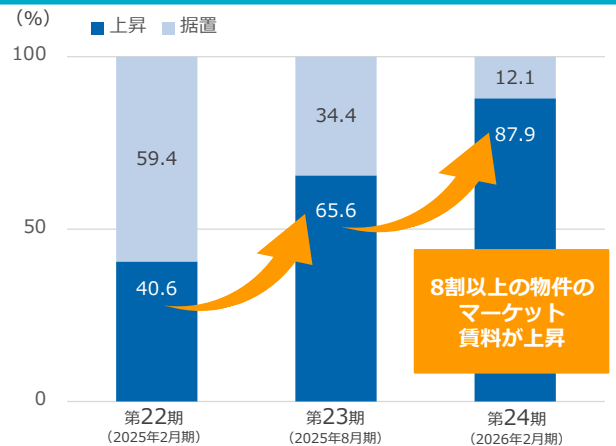
マーケット賃料との乖離状況（賃貸面積ベース）\*1,2



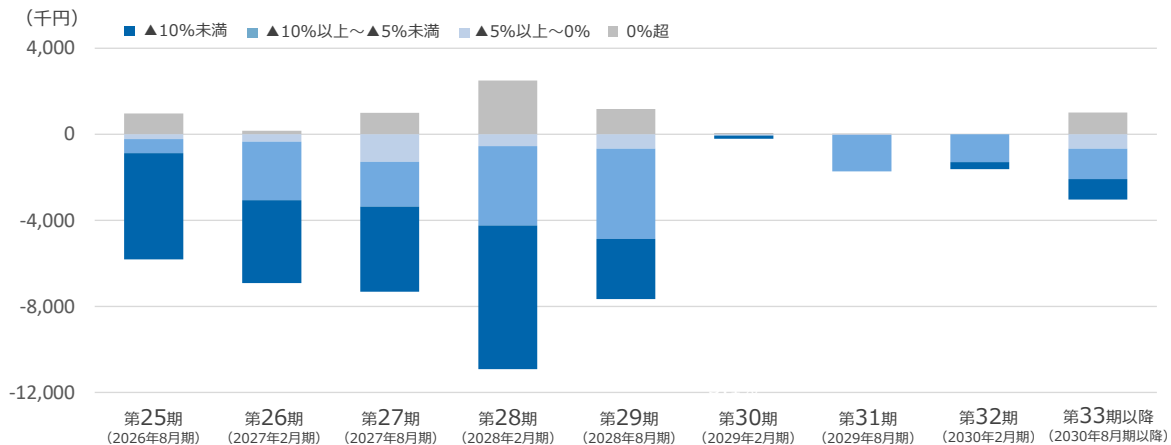
賃料ギャップ及び賃料ギャップ総額\*3



マーケット賃料の推移（物件数ベース）\*1

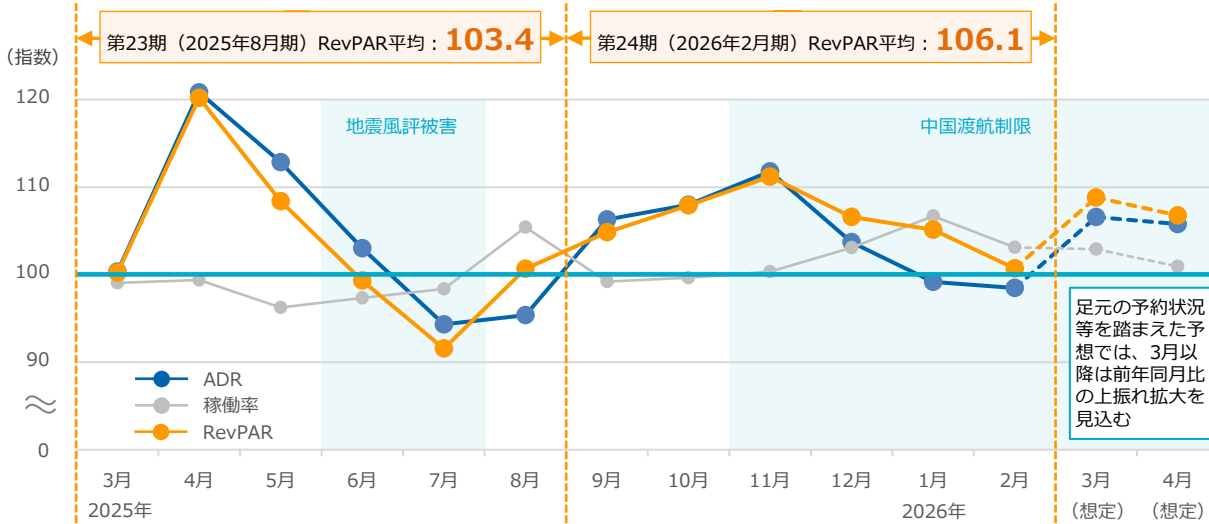


オフィスの賃貸借契約更改スケジュール（賃料ギャップ総額）\*4



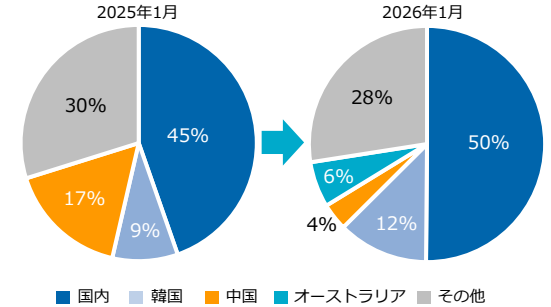
\*1 マーケット賃料とは、シービーアールイー株式会社が、本投資法人のオフィス物件（底地、店舗区画、住居等は除きます。以下同じです。）を対象として査定した想定新規賃料と設定しています。  
 \*2 「マーケット賃料との乖離状況」は、本投資法人が各時点で保有するオフィスについて、入居テナントの賃料水準とマーケット賃料との比較を賃貸面積ベースで記載しています。  
 \*3 「賃料ギャップ平均」は、第22期（2025年2月期）決算説明資料より各物件毎における想定新規賃料の上限からのギャップを加重平均した数値としているため、第20期（2024年2月期）以前の決算説明資料の数値と異なる場合があります。  
 \*4 第24期（2026年2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。

### ADR・稼働率・RevPAR（前年同月比指数）の推移<sup>\*1</sup>と中国渡航制限の影響



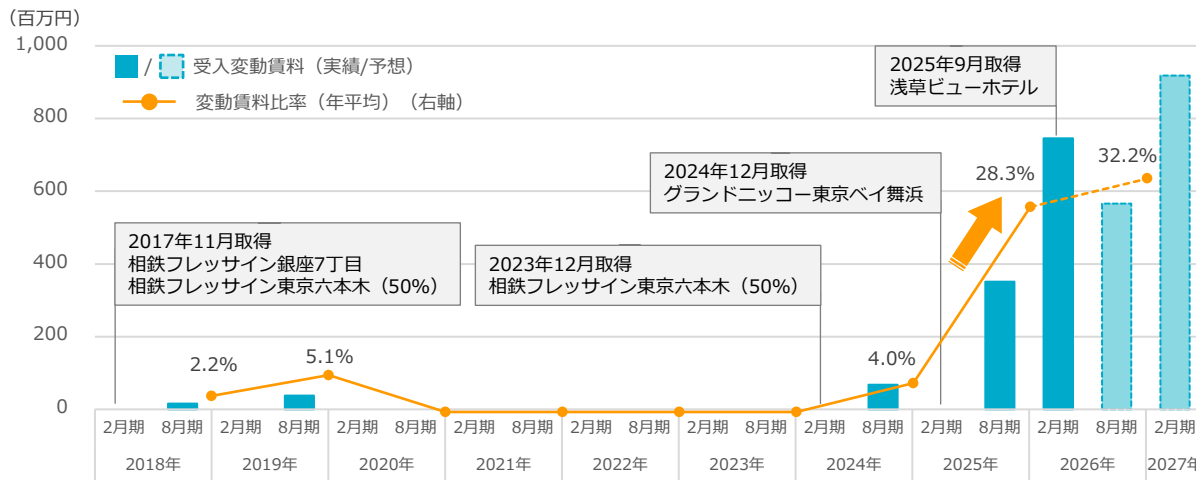
### 中国渡航制限の影響<sup>\*2</sup>

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)

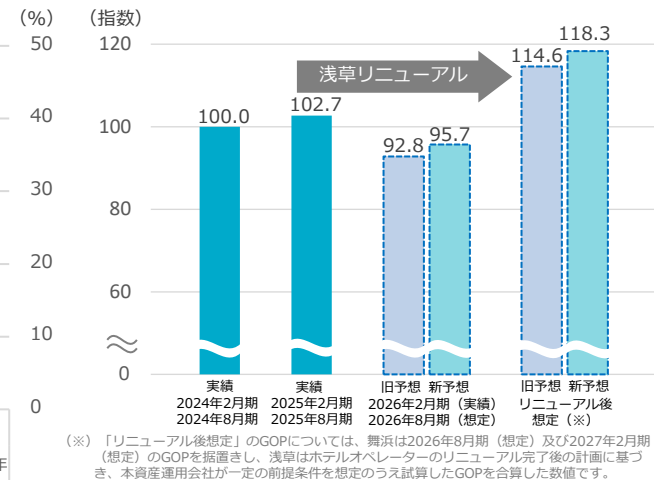


- 2026年1月の平均RevPARは対前年同月比+4.7%
- 中国人宿泊者減少分を国内及び他の国からの宿泊者がカバー

### 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<sup>\*3</sup>



### GOP指数推移（舞浜・浅草）<sup>\*4</sup>



<sup>\*1</sup> 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。  
<sup>\*2</sup> 2026年1月の平均RevPARの算出において、浅草ビューホテルの稼働率はリニューアル工事中の区画を除いた販売可能な区画を対象とした実績稼働率にて試算しています。  
<sup>\*3</sup> 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72ページの「用語の定義」をご参照ください。  
<sup>\*4</sup> 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、「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、「新予想」は2026年4月16日公表の第24期（2026年2月期）決算発表時点の予想数値となります。

### 浅草ビューホテル

#### リニューアル工事の進捗

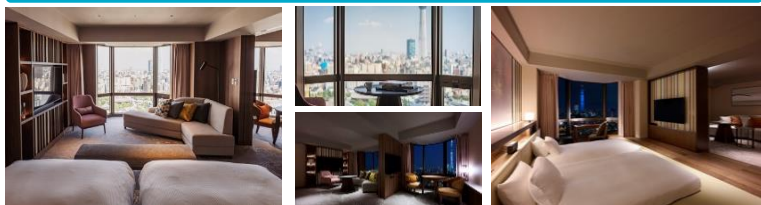
2025年11月 リニューアルOPEN

バーラウンジ (THE TOP BAR Hanabi -華美-) (28F)



2025年10月 リニューアルOPEN

エグゼクティブルーム (21~24F)



エグゼクティブ浅草スイート

エグゼクティブスイート



浅草ビューホテル

バーラウンジ、エグゼクティブルームのリニューアルが完了  
高単価が想定される区画が寄与し、ADR上昇による内部成長を実現

エグゼクティブレセプション (6F)

2026年4月 OPEN予定



\*エグゼクティブルーム宿泊者専用ラウンジ

リニューアル完了  
エントランス



スタンダードフロア (7~20F)

順次リニューアル中  
2026年3月末時点で13フロア中6フロアが完了

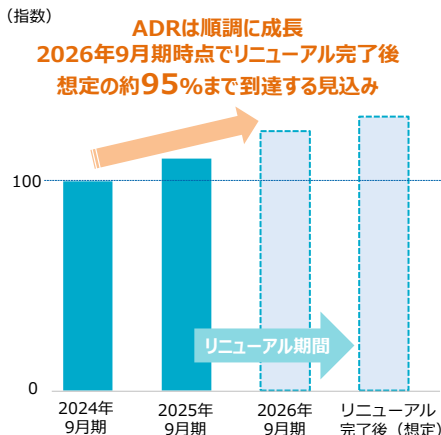
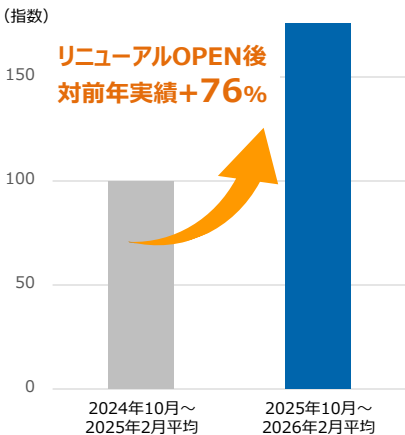
2026年10月  
全スタンダードフロア  
リノベーションOPEN予定

#### エグゼクティブルームのRevPAR指数\*1

#### リニューアル完了後のADR指数の想定\*2

#### コラボレーション等

#### レストラン



- 【スペシャル相撲プラン】  
鳴戸部屋で相撲朝稽古見学！ちゃんご鍋付プラン



ブルガリア出身の大相撲力士として人気を博した元大関琴欧洲こと鳴戸親方の鳴戸部屋で相撲の朝稽古が見学できる宿泊プラン

- フォトジェニックルーム確約！  
チェキやリングライト特典付きプラン\*



まるで雲の上に乗っているような非日常を味わえる、窓際ベッドがある宿泊プラン  
フォトジェニックな空間を演出する貸し出し特典もあり

\*リニューアル中のため販売停止中。  
リニューアル完了後に販売再開を計画

- THE ASAKUSA DINING  
Chinese唐紅花 French蒔絵 (27F)



日本各地の食材を使用し、中国料理『唐紅花』・フランス料理『蒔絵』それぞれの技法で魅力を引き出したコースを楽しめるレストラン

- スカイグリルブッフェ 武蔵 (26F)



武蔵黨を使用したグリル料理を中心に和洋中品数豊富なメニューをbuffスタイルで楽しめるレストラン

\*1 RevPARについて、2024年10月から2025年2月の数値を単純平均したものを100として指数化し、2025年10月から2026年2月の数値を単純平均したものと比較しています。

\*2 2024年9月期(2023年10月~2024年9月)実績を100とし、2025年9月期実績、2026年9月期(2025年10月~2026年1月は実績、2026年2月~2026年5月は予測値)及びリニューアル完了後の想定ADRを指数化しています。リニューアル完了後の想定ADRはホテルオペレーターの計画に基づき、本資産運用会社が一定の前提条件を想定のうえ試算しています。なお、リニューアル完了後の実際のADRについては今後のマーケット環境等により変動する可能性もあることから、その水準や実現性等について何ら保証するものではありません。

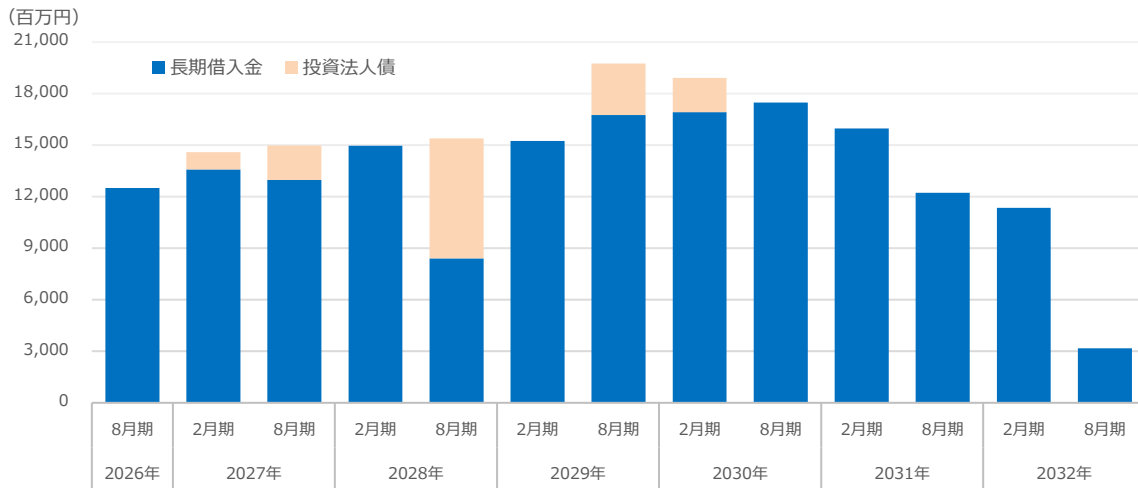
- 長短金利差の拡大に伴い、変動金利を柔軟に活用して調達コスト上昇の抑制を図る

## 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)
有利子負債総額 (百万円) (内、サ行北レティファイナンス残高)	187,616 (11,690)	205,416 (11,690)	198,716 (11,690)	196,896 (10,690)
平均残存期間 (年)	3.7	3.6	3.4	3.3
平均調達金利 (%)	0.68	0.75	0.79	0.90
長期有利子負債比率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0
固定金利比率 (※) (%)	92.2	88.8	85.4	79.4
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。

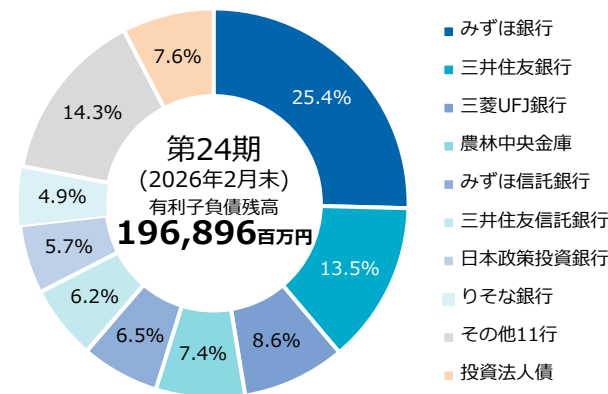
## 返済期限の分散状況 第24期末 (2026年2月末) \*3



## 今後の見通し\*2

	予想	
	第25期末 (2026年8月末)	第26期末 (2027年2月末)
有利子負債総額 (百万円) (内、サ行北レティファイナンス残高)	190,496 (11,690)	190,496 (11,690)
平均残存期間 (年)	3.2	3.1
平均調達金利 (%)	1.01	1.15
▶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 (%)	1.00 (2026/4 : +0.25)	1.25 (2027/1 : +0.25)
支払利息の増加 (百万円)	27.0	63.5
DPU影響 (円)	△15.2	△35.1

## レンダーフォーメーション



※その他11行  
SBI新生銀行, 信金中央金庫, 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, 群馬銀行, 西日本シティ銀行, 福岡銀行

\*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1月16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 2024年12月24日付及び2026年1月16日付で借入れた借入金（ブリッジローン）の第24期末（2026年2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24期末（2026年2月末）の含み損益は+84,675百万円（第23期末（2025年8月末）比 +4,145百万円）
- 第24期末（2026年2月末）の含み損益率は+21.1%（第23期末（2025年8月末）比 +1.1pt）

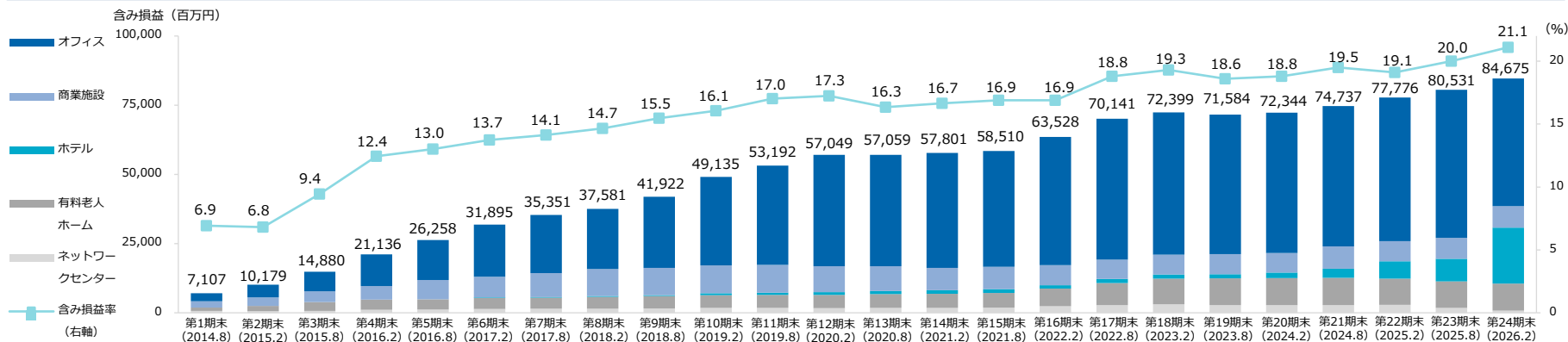
### 期末鑑定評価サマリー

	第24期末（2026年2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	264,134	46,087	21.1%	3.2%	0件	△38,532	△7,383	△0.3pt	+0.0pt
商業施設	8件	45,795	7,809	20.6%	3.8%	0件	+210	+293	+0.8pt	△0.0pt
ホテル	6件	112,440	20,187	21.9%	3.6%	+1件	+43,900	+12,030	+8.4pt	△0.0pt
有料老人ホーム	14件	56,360	9,768	21.0%	4.0%	+1件	+2,970	+124	△1.1pt	+0.0pt
ネットワークセンター	5件	7,640	822	12.1%	5.2%	△2件	△5,674	△920	△3.0pt	0.0pt
合計	67件	486,369	84,675	21.1%	3.5%	0件	+2,874	+4,145	+1.1pt	+0.0pt

### 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	2件	32件	0件
商業施設	0件	6件	2件
ホテル	0件	6件	0件
有料老人ホーム	0件	14件	0件
ネットワークセンター	0件	5件	0件
合計	2件	63件	2件

### 含み損益額と含み損益率の推移



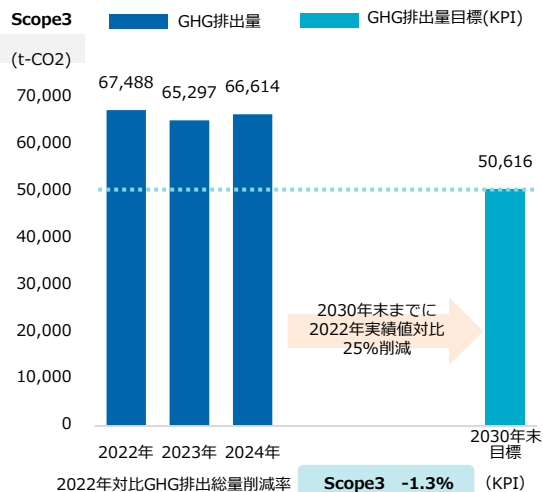
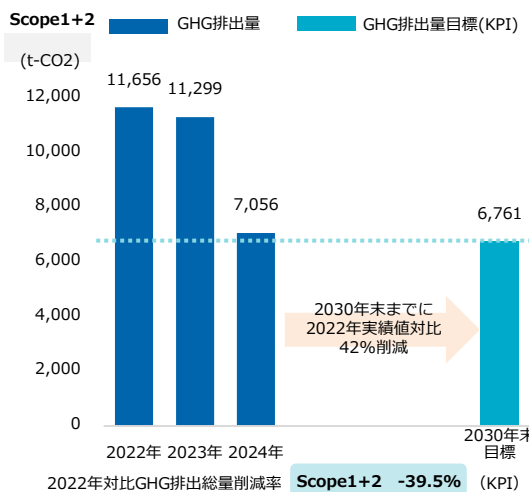
\* 第24期（2026年2月期）中に取得した物件については、取得時の鑑定評価と比較しています。



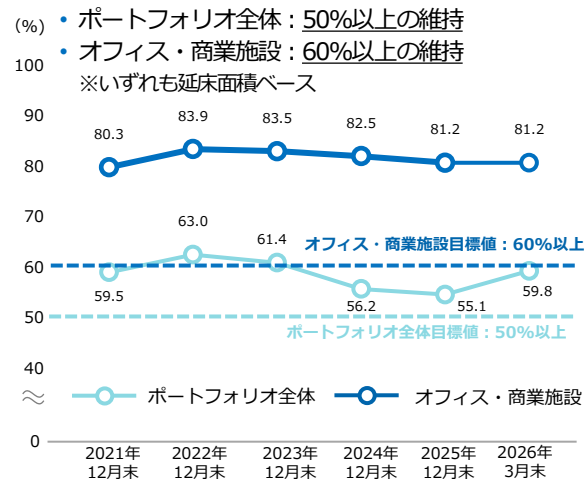
## Ⅳ ESGへの取組み

## KPI進捗状況（詳細は60ページ参照）

### GHG排出量削減目標の進捗状況\*1\*2

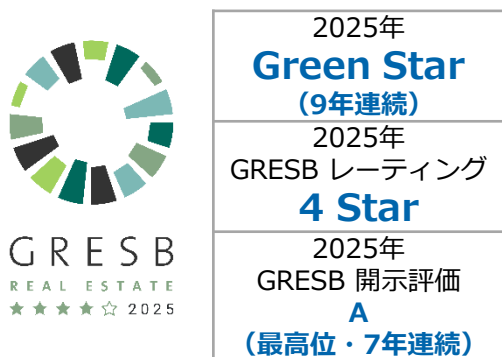


### グリーンビルディング認証\*3取得比率\*4

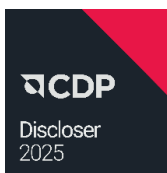


## 外部機関による評価・賛同するイニシアチブ

### GRESBリアルエステイト評価



### 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

### 再生可能エネルギー由来電力への切替えの推進 (第24期決算発表時点)

- **33** 物件において再生可能エネルギー由来電力を導入
- **11千 t-CO2\*** (2025年実績) を削減
- GHG排出量がScope1またはScope2\*6に該当する物件の電力使用量のうち、**77%**を再生可能エネルギー由来電力へ切替済

### 企業版ふるさと納税による寄附の実施 (詳細は63ページ参照)

<寄附先>

岩手県大船渡市

熊本県球磨郡五木村

\*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 2025年の実績値に公表されている令和7年度提出用の代替値（全国平均係数）を乗じて算出しています。なお、決算発表時点での試算値となります。  
\*6 Scope1：事業者自らによる温室効果ガスの直接排出（燃料の燃焼、工業プロセス）、Scope2：他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出。



## V 決算概要及び業績予想

## 第24期（2026年2月期）実績について

(単位：百万円)

	第23期 (2025年8月期)	第24期 (2026年2月期)		増減 (C-A)	主な要因 (C-A)	差異 (C-B)
	実績 (A)	予想*1 (B)	実績 (C)			
<b>営業収益</b>						
賃貸事業収益	11,435	11,302	11,416	△18	■賃貸事業収益(△18)	+113
不動産等譲渡益	1,347	1,233	1,237	△109	・第23期・第24期取得資産：+933 ・第23期・第24期譲渡資産：△1,083	+4
営業収益合計	12,782	12,535	12,653	△128	・既存保有物件*2における収益の増加：+131 ・ダウンタイム解消等による賃貸事業収入の増加：+103 ・ホテル変動賃料の増加：+18 ・会議室収入の増加：+20 ・水光熱費収入の増加：+43 ・解約違約金収入の減少：△56 ・その他賃貸事業収入の増加：+3	+118
<b>営業費用</b>						
賃貸事業費用 (内訳)	△4,079	△3,906	△3,849	+230		+56
公租公課	△1,023	△926	△935	+87		△8
減価償却費	△1,412	△1,414	△1,415	△3		△0
修繕費	△150	△193	△153	△2	■不動産等譲渡益(△109)	+40
リーシング関連費用	△50	△36	△12	+38	・第23期譲渡資産：千葉ネットワークセンター(△1,347) ・第24期譲渡資産：池袋ネットワークセンター(+807) 長野ネットワークセンター(+61) ヒューリック神谷町ビル(56%)(+367)	+24
その他賃貸関連費用	△1,443	△1,334	△1,332	+110		+1
資産運用報酬	△1,433	△1,396	△1,449	△16	■賃貸事業費用(+230)	△52
その他営業費用	△326	△349	△345	△18	・第23期・第24期取得資産：△118 ・第23期・第24期譲渡資産：+331	+3
営業費用合計	△5,839	△5,652	△5,644	+194	・既存保有物件*2における費用の減少：+16	+7
<b>営業利益</b>	6,942	6,883	7,008	+66	・管理委託費等の増加：△24 ・修繕費の増加：△4 ・支払地代の増加：△2 ・水光熱費の減少：+12 ・リーシング関連費用の減少：+28 ・公租公課の減少：+3 ・減価償却費の減少：+6 ・その他賃貸関連費用の増加：△3	+125
営業外収益	30	15	26	△4		+11
営業外費用						
支払利息・融資関連費用	△946	△984	△967	△21		+17
投資口交付費償却	0	0	0	0		0
投資法人債発行費償却	△10	△8	△8	+2		+0
営業外費用合計	△957	△992	△975	△18		+17
<b>経常利益</b>	6,016	5,905	6,060	+43		+155
<b>当期純利益</b>	6,015	5,904	6,059	+43		+155
<b>DPU(円)</b>	4,000	4,000	4,050	+50		+50

\*1 2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

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

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

(単位：百万円)

	第24期 (2026年2月期)	第25期 (2026年8月期)		差異 (C-B)	主な要因 (C-B)	第26期 (2027年2月期)	増減 (D-C)
	実績 (A)	旧予想*1 (B)	新予想 (C)			予想 (D)	
<b>営業収益</b>							
賃貸事業収益	11,416	11,102	11,028	△73	■賃貸事業収益 (△73)	11,493	+465
不動産等譲渡益	1,237	820	1,113	+292	・第24期決算発表後取得資産：+61 ・第25期譲渡資産 (寄与日数増加)：+20 ・既存保有物件*2における収益の減少：△156	0	△1,113
営業収益合計	12,653	11,922	12,141	+218	・ダウントime解消等による賃貸事業収入の増加：+26 ・ホテル変動賃料の減少：△68 ・会議室収入の減少：△3 ・ヒューリック五反田山手通ビルの賃貸事業収入の減少：△117 ・水光熱費収入の減少：△13 ・駐車場収入の増加：+7 ・その他賃貸事業収入の増加：+12	11,493	△647
<b>営業費用</b>							
賃貸事業費用 (内訳)	△3,849	△3,924	△3,931	△7		△3,898	+33
公租公課	△935	△1,006	△1,007	△0		△1,007	+0
減価償却費	△1,415	△1,383	△1,387	△4	■不動産等譲渡益 (+292)	△1,416	△29
修繕費	△153	△182	△200	△17	・第25期譲渡資産：ネットワークセンター5物件 (田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈) (合計+292)	△139	+61
リーシング関連費用	△12	△24	△33	△8	(旧予想*1：820、新予想：1,113)	△27	+5
その他賃貸関連費用	△1,332	△1,327	△1,303	+23		△1,307	△4
資産運用報酬	△1,449	△1,232	△1,287	△55	■賃貸事業費用 (△7)	△1,119	+168
その他営業費用	△345	△268	△270	△2	・第24期決算発表後取得資産：△15 ・第25期譲渡資産：△6	△221	+48
営業費用合計	△5,644	△5,425	△5,490	△64	・既存保有物件*2における費用の減少：+13 ・管理委託費の増加：△3 ・修繕費の増加：△17 ・水光熱費等の減少：+19 ・リーシング関連費用の増加：△8 ・公租公課の減少：+2 ・減価償却費の減少：+11 ・その他賃貸関連費用の減少：+9	△5,239	+250
<b>営業利益</b>	7,008	6,497	6,651	+154		6,254	△397
営業外収益	26	15	122	+107	■営業外収益 (+107)	84	△37
営業外費用					・ヒューリック五反田山手通ビルの火災に関する利益保険収入 (+107)		
支払利息・融資関連費用	△967	△1,059	△1,134	△74		△1,217	△82
投資口交付費償却	0	0	0	0		0	0
投資法人債発行費償却	△8	△7	△7	+0		△7	+0
営業外費用合計	△975	△1,067	△1,142	△74		△1,224	△82
<b>経常利益</b>	6,060	5,445	5,632	+186		5,114	△517
<b>当期純利益</b>	6,059	5,444	5,631	+186		5,113	△517
<b>DPU (円)</b>	4,050	4,000	4,000	0		4,000	0

\*1 2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

\*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) 決算発表後取得資産 (ホスピタルメント本郷) 及び第25期 (2026年8月期) 譲渡資産 (ネットワークセンター5物件 (田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈)) を除いた物件を対象としています。

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

(単位：百万円)

	第24期 (2026年2月期)	第25期 (2026年8月期)		差異 (C-A)	主な要因 (C-A)	第26期 (2027年2月期)	増減 (D-C)
	実績 (A)	旧予想*1 (B)	新予想 (C)			予想 (D)	
<b>営業収益</b>							
賃貸事業収益	11,416	11,102	11,028	△387	■賃貸事業収益(△387) ・第24期取得資産：+71	11,493	+465
不動産等譲渡益	1,237	820	1,113	△124	・第24期・第25期譲渡資産：△349 ・既存保有物件*2における収益の減少：△109	0	△1,113
<b>営業収益合計</b>	<b>12,653</b>	<b>11,922</b>	<b>12,141</b>	<b>△512</b>	・ホテル変動賃料の増加：+4 ・ヒューリック五反田山手通ビルの賃貸事業収益の減少：△92 ・水光熱費収入の増加：+3 ・駐車場収入の増加：+37 ・原状回復費収入の減少：△161 ・その他賃貸事業収入の増加：+100	<b>11,493</b>	<b>△647</b>
<b>営業費用</b>							
賃貸事業費用 (内訳)	△3,849	△3,924	△3,931	△82		△3,898	+33
公租公課	△935	△1,006	△1,007	△71	■不動産等譲渡益(△124)	△1,007	+0
減価償却費	△1,415	△1,383	△1,387	+27	・第24期譲渡資産：池袋(△807)、長野(△61)、 神谷町(56.0%) (交換差益)(△367)	△1,416	△29
修繕費	△153	△182	△200	△47	・第25期譲渡資産：田端(+305)、広島(+250)、 熱田(+104)、札幌(+246)、 京阪奈(+206)	△139	+61
リーシング関連費用	△12	△24	△33	△20		△27	+5
その他賃貸関連費用	△1,332	△1,327	△1,303	+29		△1,307	△4
資産運用報酬	△1,449	△1,232	△1,287	+161	■賃貸事業費用(△82)	△1,119	+168
その他営業費用	△345	△268	△270	+75	・第24期取得資産：△66 ・第24期・第25期譲渡資産：+117 ・既存保有物件*2における費用の増加：△133	△221	+48
<b>営業費用合計</b>	<b>△5,644</b>	<b>△5,425</b>	<b>△5,490</b>	<b>+154</b>	・公租公課の増加：△65 ・減価償却費の増加：△2 ・修繕費の増加：△57 ・水光熱費の減少：+7 ・リーシング関連費の増加：△20 ・その他賃貸関連費の減少：+4	<b>△5,239</b>	<b>+250</b>
<b>営業利益</b>	<b>7,008</b>	<b>6,497</b>	<b>6,651</b>	<b>△357</b>		<b>6,254</b>	<b>△397</b>
営業外収益	26	15	122	+95		84	△37
営業外費用							
支払利息・融資関連費用	△967	△1,059	△1,134	△167	■営業外収益(+95)	△1,217	△82
投資口交付費償却	0	0	0	0	・ヒューリック五反田山手通ビルの火災に関する利益保険収入(+107)	0	0
投資法人債発行費償却	△8	△7	△7	+0	・受取利息の減少(△11)	△7	+0
<b>営業外費用合計</b>	<b>△975</b>	<b>△1,067</b>	<b>△1,142</b>	<b>△166</b>		<b>△1,224</b>	<b>△82</b>
<b>経常利益</b>	<b>6,060</b>	<b>5,445</b>	<b>5,632</b>	<b>△428</b>		<b>5,114</b>	<b>△517</b>
<b>当期純利益</b>	<b>6,059</b>	<b>5,444</b>	<b>5,631</b>	<b>△428</b>		<b>5,113</b>	<b>△517</b>
<b>DPU (円)</b>	<b>4,050</b>	<b>4,000</b>	<b>4,000</b>	<b>△50</b>		<b>4,000</b>	<b>0</b>

\*1 2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。前提条件等の詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信(REIT)」をご参照ください。

\*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(浅草ビューホテル及びホスピタルメント本郷)、第24期(2026年2月期)譲渡資産(池袋ネットワークセンター、長野ネットワークセンター、ヒューリック神谷町ビル(準共有持分56.0%))並びに第25期(2026年8月期)譲渡資産(ネットワークセンター5物件(田端、広島、熱田、札幌及び京阪奈))を除いた物件を対象としています。

(単位：百万円)

	第23期末 (2025年8月末) (A)	第24期末 (2026年2月末) (B)	増減 (B-A)
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	8,976	6,209	△2,767
信託現金及び信託預金	10,082	9,259	△822
営業未収入金	220	801	+581
前払費用	47	55	+8
未収消費税等	0	258	+258
その他	9	6	△3
流動資産合計	19,336	16,591	△2,744
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
建物（純額）	627	637	+9
土地	589	589	0
信託建物（純額）	63,506	63,935	+429
信託構築物（純額）	185	180	△5
信託機械及び装置（純額）	138	156	+18
信託工具、器具及び備品（純額）	68	89	+20
信託土地	331,998	330,251	△1,746
信託建設仮勘定	5	14	+8
有形固定資産合計	397,124	395,858	△1,265
<b>無形固定資産</b>			
借地権	2,345	2,345	0
信託借地権	3,493	3,488	△5
その他	0	0	0
無形固定資産合計	5,839	5,834	△5
<b>投資その他の資産</b>			
差入敷金及び保証金	360	360	0
長期前払費用	948	916	△31
繰延税金資産	0	0	0
投資その他の資産合計	1,308	1,276	△31
固定資産合計	404,272	402,969	△1,302
<b>繰延資産</b>			
投資口交付費	0	0	0
投資法人債発行費	44	36	△8
繰延資産合計	44	36	△8
<b>資産合計</b>	<b>423,653</b>	<b>419,598</b>	<b>△4,055</b>

(単位：百万円)

	第23期末 (2025年8月末) (A)	第24期末 (2026年2月末) (B)	増減 (B-A)
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
営業未払金	1,045	498	△546
短期借入金	0	3,880	+3,880
1年内返済予定の投資法人債	3,000	1,000	△2,000
1年内返済予定の長期借入金	33,608	32,498	△1,110
未払金	1,677	1,699	+21
未払費用	26	18	△7
未払法人税等	0	0	0
未払消費税等	821	174	△647
前受金	1,904	1,810	△94
預り金及び仮受金	15	28	+12
流動負債合計	42,100	41,608	△491
<b>固定負債</b>			
投資法人債	15,000	14,000	△1,000
長期借入金	147,108	145,518	△1,590
（信託）預り敷金及び保証金	17,695	16,421	△1,273
資産除去債務	289	290	+0
固定負債合計	180,093	176,230	△3,863
<b>負債合計</b>	<b>222,193</b>	<b>217,838</b>	<b>△4,355</b>
<b>純資産の部</b>			
<b>投資主資本</b>			
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
<b>剰余金</b>			
任意積立金			
圧縮積立金	173	433	260
任意積立金合計	173	433	260
当期末処分利益又は未処理損失（△）	6,536	6,575	+39
剰余金合計	6,709	7,008	+299
投資主資本合計	201,460	201,759	+299
<b>純資産合計</b>	<b>201,460</b>	<b>201,759</b>	<b>+299</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>423,653</b>	<b>419,598</b>	<b>△4,055</b>

### 第24期（2026年2月期）の動き

- 第24期（2026年2月期）取得資産
  - ・浅草ビューホテル（取得価格：38,000）
  - ・ホスピタルメント本郷（取得価格：2,884）

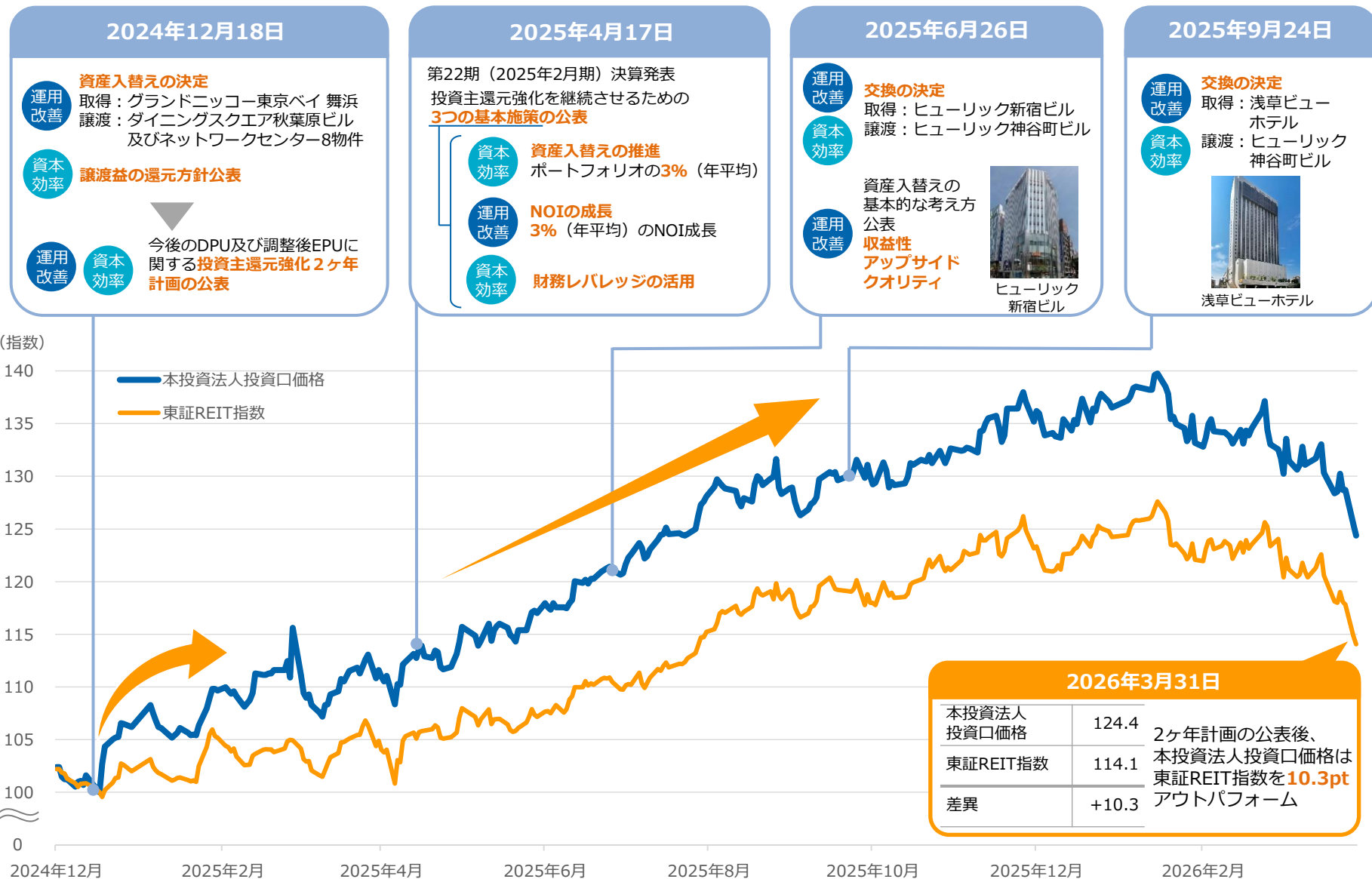
- 第24期（2026年2月期）譲渡資産
  - ・池袋ネットワークセンター（譲渡価格：5,350）、長野ネットワークセンター（譲渡価格：350）
  - ・ヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%譲渡）（譲渡価格：37,520）

- 第24期末（2026年2月末）時点簿価LTV：46.9%



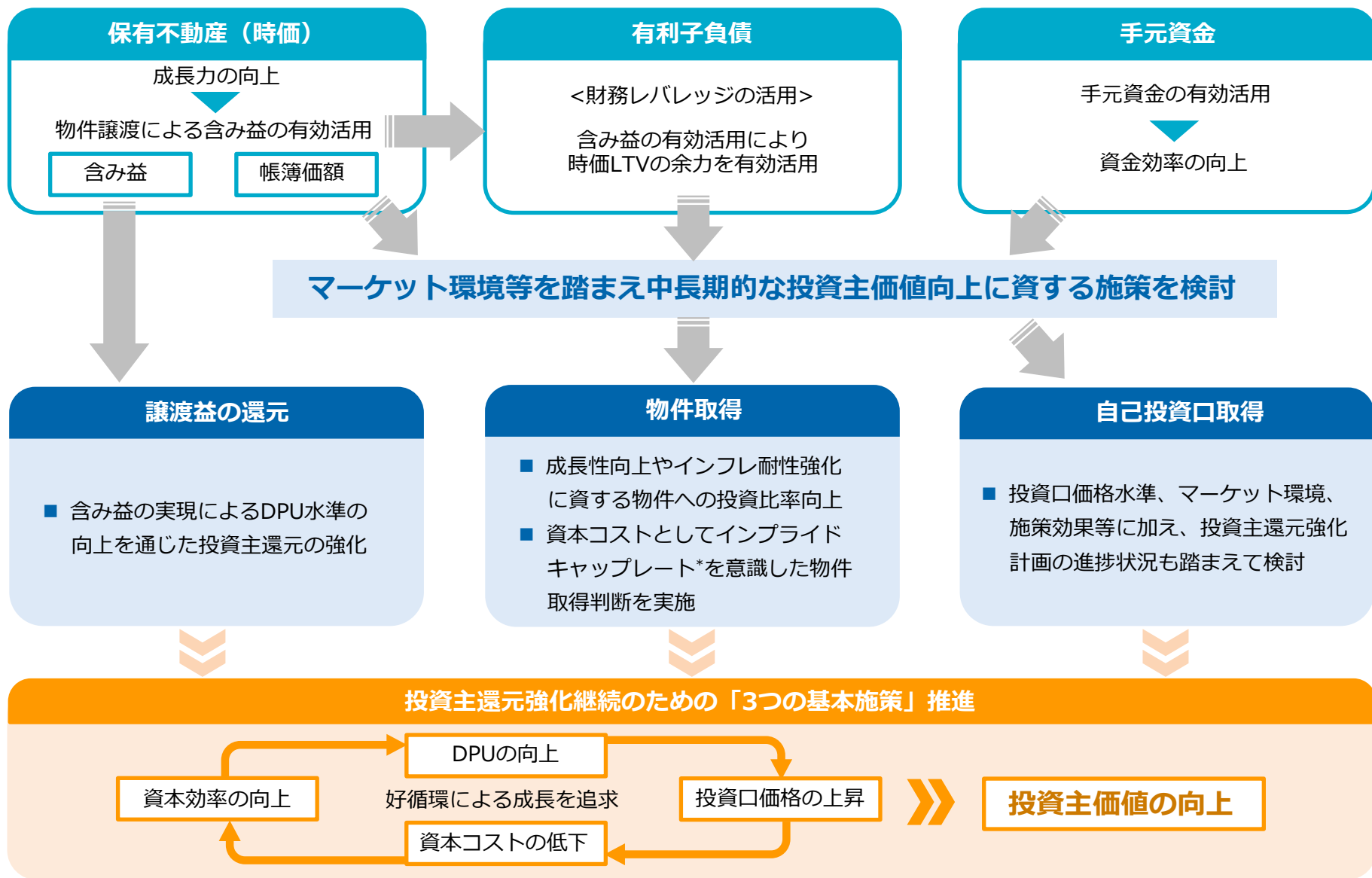
## Appendix

---



\*1 2024年12月2日から2026年3月31日における本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数について、2024年12月18日（投資主還元強化2ヶ年計画公表日）時点の終値を100として指数化しています。

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



\* 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15期末 (2021年8月末)	第16期末 (2022年2月末)	第17期末 (2022年8月末)	第18期末 (2023年2月末)	第19期末 (2023年8月末)	第20期末 (2024年2月末)	第21期末 (2024年8月末)	第22期末 (2025年2月末)	第23期末 (2025年8月末)	第24期末 (2026年2月末)	
物件数	58件	62件	62件	62件	66件	67件	67件	67件	67件	67件	
資産規模	ポートフォリオ全体	3,500億円	3,801億円	3,790億円	3,803億円	3,909億円	3,932億円	3,927億円	4,165億円	4,165億円	4,215億円
	オフィス	2,247億円	2,492億円	2,492億円	2,554億円	2,611億円	2,525億円	2,520億円	2,520億円	2,590億円	2,281億円
	商業施設	537億円	504億円	470億円	422億円	422億円	422億円	422億円	390億円	390億円	390億円
	ホテル	235億円	235億円	235億円	235億円	235億円	343億円	343億円	613億円	613億円	993億円
	その他	481億円	571億円	593億円	593億円	642億円	642億円	642億円	642億円	572億円	552億円
含み損益	585億円	635億円	701億円	724億円	716億円	723億円	747億円	778億円	805億円	846億円	
平均NOI利回り	4.4%	4.4%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%	4.4%	
平均償却後NOI利回り	3.7%	3.7%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%	
鑑定直接還元利回り	3.6%	3.6%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	
平均築年数	21.9年	22.0年	22.3年	22.9年	22.0年	21.0年	21.6年	22.9年	21.7年	22.3年	
稼働率	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%	99.7%	99.5%	99.5%	99.1%	99.8%	
PML値*2	4.73	3.6	3.6	3.6	3.5	3.5	3.5	3.9	3.9	3.5	
1口当たり当期純利益 (EPU)	3,698円	3,784円	3,802円	3,394円	3,516円	3,583円	3,650円	4,117円	4,177円	4,207円	
1口当たり分配金 (DPU)	3,550円	3,600円	3,700円	3,480円	3,480円	3,583円	3,654円	4,000円	4,000円	4,050円	
1口当たりNAV	176,819円	179,675円	184,369円	185,851円	185,321円	185,850円	187,509円	189,736円	191,827円	194,863円	
1口当たりFFO	4,203円	4,159円	4,264円	4,212円	4,209円	4,292円	4,323円	4,229円	4,222円	4,331円	
1口当たりAFFO	3,967円	3,933円	4,077円	3,904円	3,978円	3,899円	4,121円	3,843円	3,840円	3,821円	
FFOペイアウトレシオ	84.5%	86.6%	86.8%	82.6%	82.7%	83.5%	84.5%	94.6%	94.7%	93.5%	
AFFOペイアウトレシオ	89.5%	91.5%	90.8%	89.1%	87.5%	91.9%	88.7%	104.1%	104.2%	106.0%	

\*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。

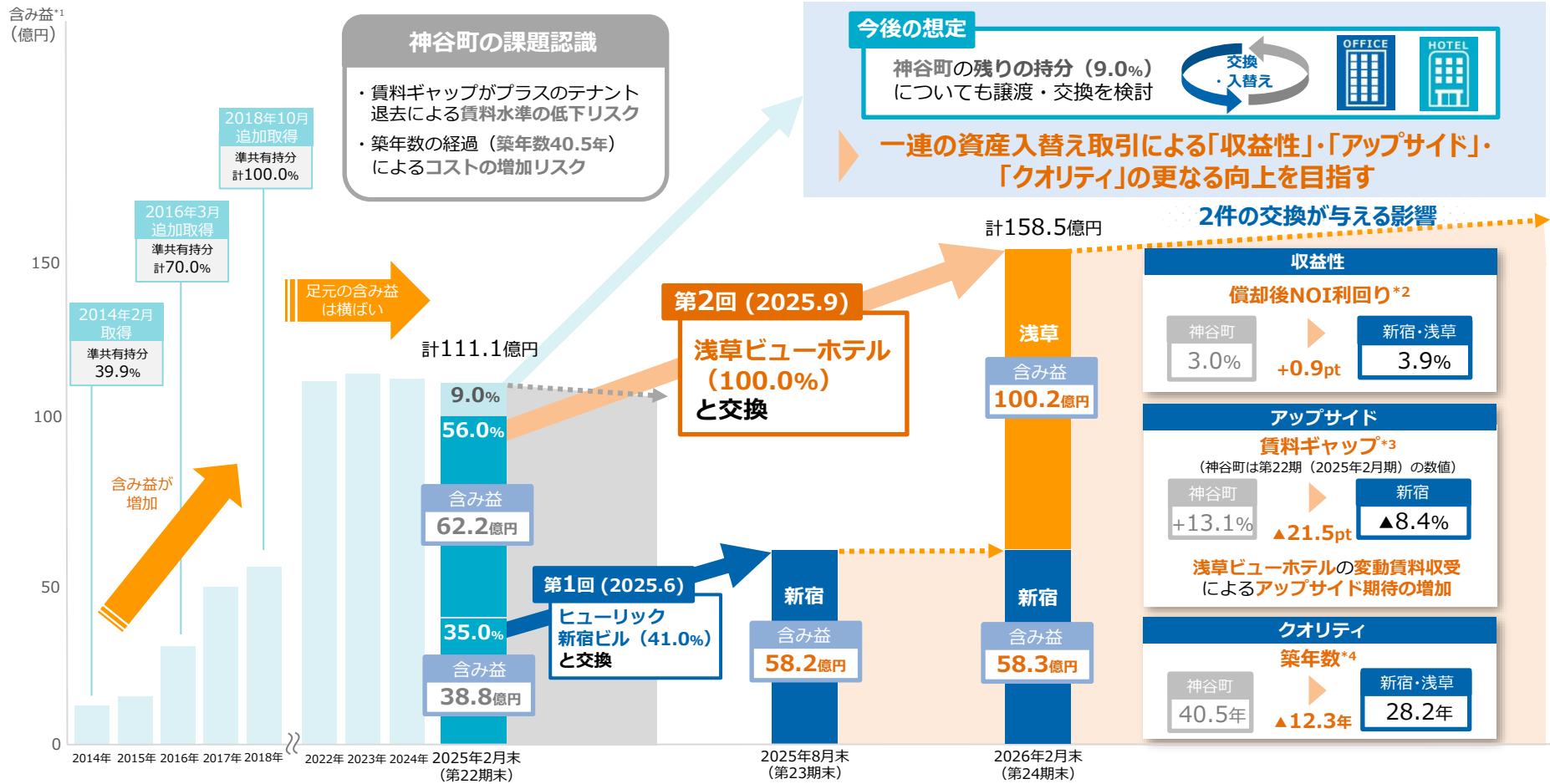
## 交換が含み益に与える影響について

### 交換の意義

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

### ヒューリック神谷町ビル

### 資産入替え後



\*1 含み益は1千万円未満を切り捨てて表示しています。なお、2014年～2024年の含み益は、各年の2月末及び8月末時点の鑑定評価額に基づく含み益の平均を記載しています。  
 \*2 「神谷町」は第22期(2025年2月)の鑑定評価書に記載された直接還元法NOIを譲渡価格で除した数値、「新宿・浅草」は、各物件の取得時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI合計から減価償却費を差し引きし圧縮後取得価格合計で除した数値を記載しています。なお、浅草ビューホテルの圧縮後取得価格については取得時点の想定値を用いています。  
 \*3 賃料ギャップは、シービーアールイー株式会社(神谷町(第22期末時点(2025年2月末時点))及び新宿(取得時)を対象として査定した想定新規賃料に基づき、本資産運用会社が試算した賃料水準(マーケット賃料水準)を基に算出しています。  
 \*4 「新宿・浅草」の築年数は、浅草ビューホテル取得時(2025年9月末)時点の各物件の築年数を取得価格で加重平均して算出しています。

## 浅草ビューホテル

ホテル

最寄駅から直結

スポンサー保有

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

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



### 客室等リニューアル概要

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

リニューアルコンセプト	リニューアル内容
高付加価値	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東京スカイツリー®を望む「Skytree Side」の客室は重点リニューアルゾーンとして、一部客室にダブル/キングサイズベッドを増設し、高級客室化することで富裕層向けの客室を拡充</li> <li>・「Skytree Side」の一部客室を統合し（総客室数：326室⇒315室）、エグゼクティブデラックスキング（41.6㎡）にランクアップさせる等平均客室面積も拡大</li> <li>・メンバーズバーとラウンジを一体化し、東京スカイツリー®を望む優れた眺望を最大限に活かせる改装の実施</li> <li>・浅草のランドマークに相応しい印象を与えられるような外観を備えた正面玄関への改装</li> </ul>
快適性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トリプル/フォースルームを拡充</li> <li>・一部客室のユニットバスをバス・トイレ独立型に変更し、水廻り機能を改善</li> </ul>
機能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コネクティングルーム（12室、6セット）への改修や、親子ベッド・ソファベッドを配置したトリプル対応によって、ファミリー・インバウンドグループ向け客室としての機能を充実</li> </ul>

### 浅草ビューホテル アネックス 六区とのコラボレーション



浅草ビューホテル アネックス 六区



浅草芸者の踊り

- 浅草ビューホテルの別館（アネックス）として2023年3月に開業。単なる宿泊機能の分館という位置付けではなく、「文化発信・文化体験の拠点」をコンセプトに、和の伝統文化に触れられる体験型ホテルとして、本館と連携しながら浅草エリア全体の価値向上を目指している
- 浅草芸者衆による公演、能楽師（六区 能）との定期公演や宮本卯之助商店（浅草の老舗）と連携した和太鼓・和楽器の演奏等を一階レストランに設置の檜の舞台「ブロードウェイ 六区」にて上演し、浅草ビューホテル宿泊者は鑑賞料が優待（無料）されている



エグゼクティブ浅草スイート（スイートルーム）



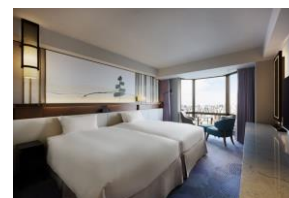
エグゼクティブデラックスキング



エグゼクティブデラックスキング



エグゼクティブデラックスツイン



エグゼクティブツイン



エグゼクティブコネクティング

\*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）で除した数値を記載しています。（「取得価格（圧縮記帳後）」＝「取得価格」－「圧縮記帳額」）

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

## ホスピタルメント本郷

有料老人ホーム

スポンサー開発

環境配慮型

落ち着いた雰囲気広がる閑静な住宅地の一角に立地する、環境にも配慮した高価格帯の有料老人ホームを取得



### オペレーターと長期契約を締結するスポンサー開発物件

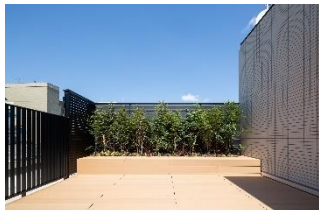
- 2019年にスポンサーが開発し、オペレーターである株式会社桜十字が一括賃借する有料老人ホーム
- 期間25年の賃貸借契約を締結し、長期安定的な収益を確保

取得価格	2,884百万円
鑑定評価額 (取得時)	3,060百万円
NOI利回り*	4.0%

所在地	東京都文京区
最寄駅	東京メトロ千代田線 「根津」駅徒歩7分
稼働率	100.0%

### サステナビリティへの取組み

- 屋上緑化や、屋上に太陽光パネルを設置し、共用部照明への一部電力供給を行っており、また、照明機器は全てLED照明を採用する等環境にも配慮



屋上緑化



屋上太陽光発電



太陽光パネル表示板

### 立地特性 豊かな緑と文化の香りを感じることができるエリアに所在

- 周辺には、東京大学本郷キャンパス・弥生キャンパス、根津神社、上野恩賜公園及び東京国立博物館等の博物館や美術館が所在しており、豊かな緑と文化の香りを感じることができる環境が身近に存在するエリアに立地

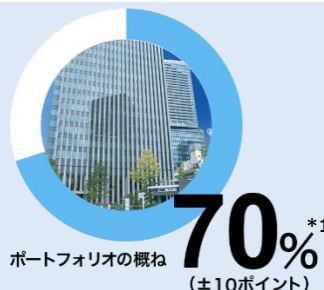
### 物件特性 周囲との調和が図られた環境配慮型物件

- ファサードは全体を水平ラインと反射ガラスを基調としたスタイリッシュな印象である一方、東大弥生門からのアイキャッチに弥生土器をイメージした柔らかな表情の素焼きのルーバーが用いられ、先進性と温かみがハイブリッドされた構成
- 建物内部については、入居者の憩いの場となる1階食堂の東側壁面には木目調の本棚が設置され、床・天井についても木調で統一されることにより、上質で落ち着いた空間を醸成

\* NOI利回りは取得時の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIを取得価格で除した数値を記載しています。

## オフィス及び商業施設

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



### オフィス

- ・ 東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域
- ・ 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィス
- ・ 東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上\*1

### 商業施設

- ・ 東京都及び東京都近郊の主要都市
- ・ 原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」
- ・ 商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設

## ホテル

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



### <本投資法人の保有ホテル>

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

## その他の用途のアセット

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



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

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

## 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、 <b>将来の成長性等</b> 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 <b>賃料アップサイド等のポテンシャル</b> を踏まえ厳選投資
ホテル	・ <b>成長性が期待できるアセットとして検討を継続</b> ・運用実績等を踏まえつつ、収益の安定性を基本に変動賃料の受入による成長性の向上を目指す
その他	・有料老人ホームは、ウェアハウジングの活用等により収益性が確保される場合において、運営状況等も見極めた上で厳選投資



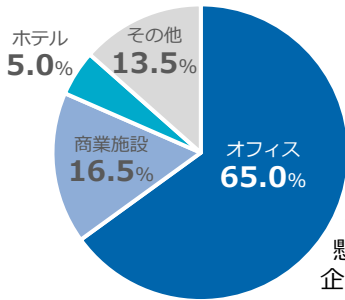
### 物件の譲渡方針

- <譲渡の検討対象となる物件>
- ・**固定賃料契約等、将来のアップサイドを見込むことができず、インフレの環境下において収益力の低下が懸念される物件**
  - ・入居テナントの退去等により賃貸収入が弱含むことが懸念される物件
  - ・競争力維持のために必要となる資本的支出の増加が見込まれる等、コストの増加が懸念される物件
- ▼
- ・資産入替えに伴う**含み益の顕在化によるDPUの向上**を目指す
  - ・長期保有資産の買換による圧縮の特例等を活用し、**圧縮積立によるDPUの安定化**や、**ポートフォリオの質の向上やリスク低減を目指した交換**も実施

成長性が期待できるアセットを中心に資産入替えを目指す

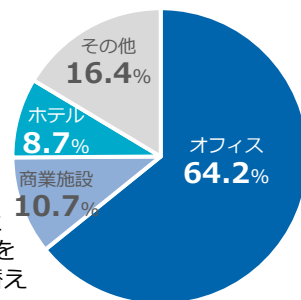
## マーケット環境に適応したポートフォリオ運営

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

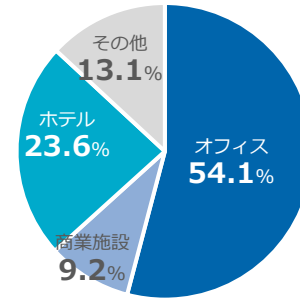
約4.5年

安定性の確保と懸念物件の譲渡を企図した資産入替え

約1.5年

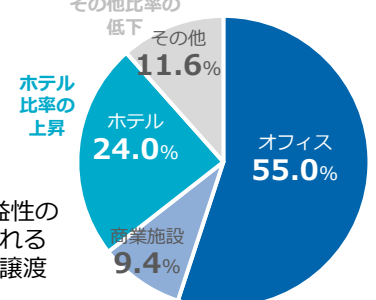
成長性等を企図した資産入替え

第24期末（2026年2月末）



67物件 4,215億円

第24期決算発表時点（2026年4月16日）

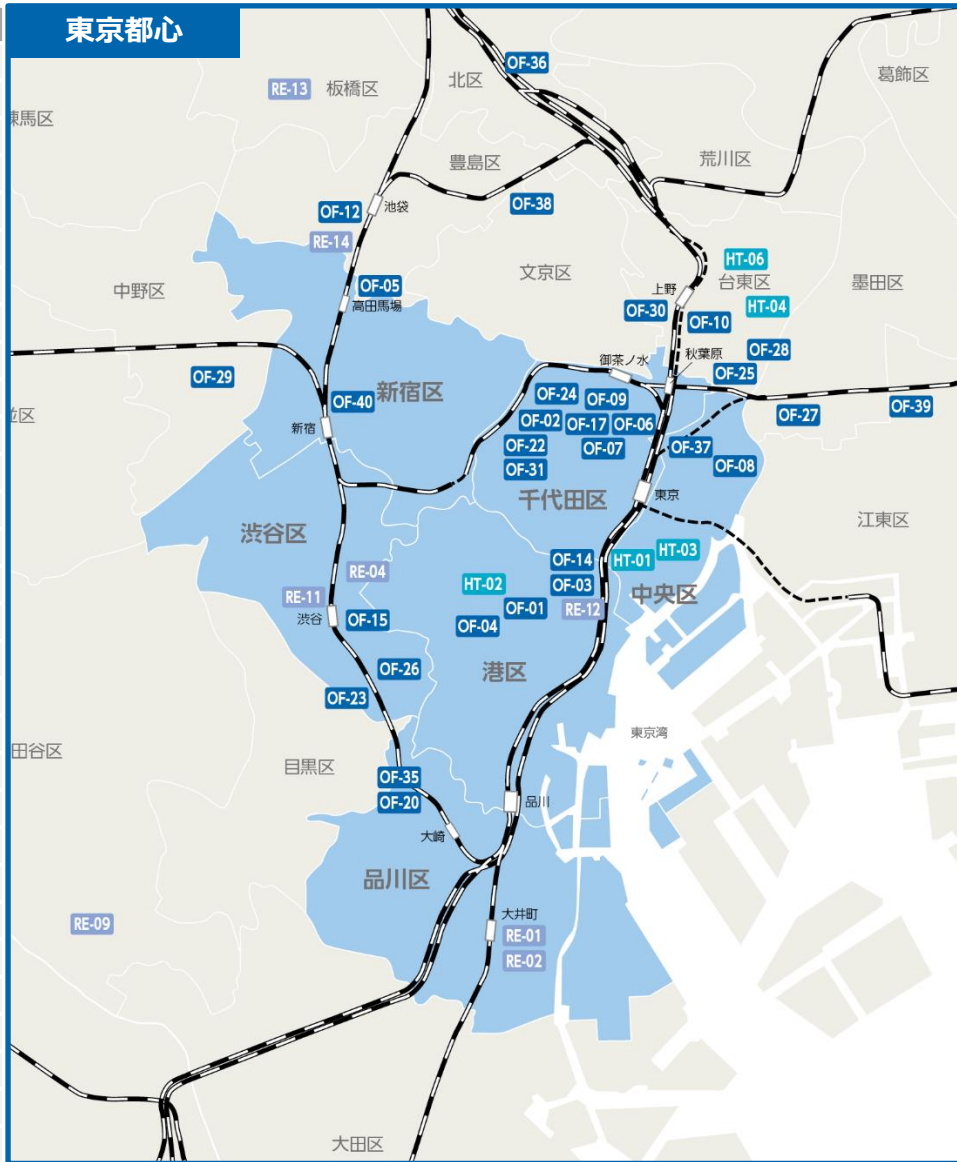


62物件 4,143億円

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

物件No	物件名
OF-01	ヒューリック神谷町ビル
OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン
OF-04	ラピロス六本木
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル
OF-06	ヒューリック神田ビル
OF-07	ヒューリック神田橋ビル
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09	御茶ノ水ソラシティ
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12	東京西池袋ビルディング
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-17	ヒューリック神保町ビル
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル
OF-22	番町ハウス
OF-23	恵比寿南ビル
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル
OF-27	ヒューリック両国ビル
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通
OF-29	ヒューリック中野ビル
OF-30	ヒューリック上野ビル
OF-31	ヒューリック麴町ビル
OF-32	吉祥寺富士ビル
OF-33	ヒューリック八王子ビル
OF-35	ヒューリック五反田ビル
OF-36	ヒューリック王子ビル
OF-37	ヒューリック小舟町ビル



物件No	物件名
OF-38	ヒューリック駒込ビル
OF-39	亀戸富士ビル
OF-40	ヒューリック新宿ビル
RE-01	大井町再開発ビル2号棟
RE-02	大井町再開発ビル1号棟
RE-04	ヒューリック神宮前ビル
RE-09	ヒューリック等々カビル
RE-11	HULIC & New SHIBUYA
RE-12	HULIC & New SHINBASHI
RE-13	ヒューリック志村坂上
RE-14	ヒューリック目白
HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目
HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木
HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル
HT-04	ヒューリック雷門ビル
HT-05	グランドニッコー東京ベイ 舞浜
HT-06	浅草ビューホテル

\* 第24期(2026年2月期)決算発表時点に保有するオフィス、商業施設、ホテルアセットのうち、上記地図上に位置する資産をプロットしています。  
本投資法人は、上記資産のほかに、オフィスアセットとして「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。

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	34	228,069	55.0	21.2	133,862.68	4.0	99.5
商業施設	8	38,958	9.4	22.0	46,392.98	4.8	100.0
ホテル	6	99,342	24.0	28.6	106,140.17	4.7	100.0
有料老人ホーム	14	47,951	11.6	13.9	62,059.09	4.9	100.0
合計	62	414,320	100.0	22.2	348,454.92	4.4	99.8

## ヒューリック神谷町ビル

OF-01	駅徒歩1分		
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都港区	
	取得価格	4,973百万円	
	竣工年月	1985年4月	
	賃貸可能面積	2,923.86㎡	
	NOI利回り	3.9%	
	稼働率	100.0%	

## ヒューリック九段ビル（底地）

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

## 虎ノ門ファーストガーデン

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

## ラピロス六本木

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

## ヒューリック高田馬場ビル

OF-05	駅徒歩6分		
	エリア	その他23区	
	所在地	東京都豊島区	
	取得価格	3,900百万円	
	竣工年月	1993年11月	
	賃貸可能面積	5,369.71㎡	
	NOI利回り	5.8%	
	稼働率	100.0%	

## ヒューリック神田ビル

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

## ヒューリック神田橋ビル

OF-07	駅徒歩3分	スポンサー開発	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都千代田区	
	取得価格	2,500百万円	
	竣工年月	2001年6月	
	賃貸可能面積	2,566.95㎡	
	NOI利回り	4.6%	
	稼働率	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	都心6区	
	所在地	東京都中央区	
	取得価格	2,210百万円	
	竣工年月	1993年3月	
	賃貸可能面積	2,858.48㎡	
	NOI利回り	5.8%	
	稼働率	100.0%	

## 御茶ノ水ラシティ

OF-09	駅直結	スポンサー開発	
	エリア	都心6区	
	所在地	東京都千代田区	
	取得価格	38,149百万円	
	竣工年月	2013年2月	
	賃貸可能面積	13,923.42㎡	
	NOI利回り	3.6%	
	稼働率	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	その他23区	
	所在地	東京都台東区	
	取得価格	2,678百万円	
	竣工年月	1988年7月	
	賃貸可能面積	3,137.09㎡	
	NOI利回り	4.6%	
	稼働率	100.0%	

## 東京西池袋ビルディング

OF-12	駅徒歩3分		
	エリア	その他23区	
	所在地	東京都豊島区	
	取得価格	1,580百万円	
	竣工年月	1990年10月	
	賃貸可能面積	1,429.74㎡	
	NOI利回り	5.3%	
	稼働率	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	都心6区	
	所在地	東京都港区	
	取得価格	18,310百万円	
	竣工年月	2015年5月	
	賃貸可能面積	8,574.65㎡	
	NOI利回り	3.3%	
	稼働率	100.0%	

\*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

\*2 築年数、賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

## ヒューリック渋谷一丁目ビル

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

## ヒューリック神保町ビル

OF-17	駅徒歩2分	
	エリア	都心6区
	所在地	東京都千代田区
	取得価格	1,460百万円
	竣工年月	1989年9月
	賃貸可能面積	1,561.38㎡
	NOI利回り	4.6%
	稼働率	100.0%

## ヒューリック五反田山手通ビル

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

## 番町ハウス

OF-22	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	88.5%

## 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	5.0%
	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	98.3%

## 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) <sup>*3</sup> 1986年4月
	賃貸可能面積	3,031.85㎡
	NOI利回り	3.9%
	稼働率	100.0%

## ヒューリック麹町ビル

OF-31	駅徒歩1分	スポンサー開発
	エリア	都心6区
	所在地	東京都千代田区
	取得価格	12,600百万円
	竣工年月	2010年10月
	賃貸可能面積	5,380.17㎡
	NOI利回り	3.1%
	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	5.0%
	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) <sup>*3</sup> 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%

\*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

\*2 賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。


\*3 別途駐車場がありますが、駐車場の竣工年月の記載は省略しています。

オフィス

## 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 所在地	都心6区 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	4.2%	
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 所在地	その他23区 東京都北区
取得価格	5,300百万円 (銀行店舗棟) <sup>*1</sup> 2020年1月	
竣工年月		
賃貸可能面積	3,695.59㎡	
NOI利回り	4.1%	
稼働率	100.0%	

## ヒューリック小舟町ビル

OF-37	駅徒歩4分	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 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	4.1%	
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 所在地	その他23区 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	3.7%	
稼働率	100.0%	

## 亀戸富士ビル

OF-39	駅徒歩3分	
	エリア 所在地	その他23区 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	4.3%	
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 所在地	都心6区 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%	

## 大井町再開発ビル2号棟

RE-01	駅徒歩1分	
	エリア 所在地	都心6区 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 所在地	都心6区 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 所在地	都心6区 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%	

## ヒューリック等々カビル

RE-09	駅徒歩1分	
	エリア 所在地	その他23区 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%	

商業施設

## HULIC & New SHIBUYA

RE-11	駅徒歩5分	スポンサー開発
	エリア 所在地	都心6区 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 所在地	都心6区 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 所在地	その他23区 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 所在地	その他23区 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	4.0%	
稼働率	100.0%	

\*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

\*2 賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

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	4.7%
	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	3.7%
	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	4.6%
	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	5.5%
	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	6.0%
	稼働率	100.0%

### トラストガーデン用賀の杜

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

### トラストガーデン桜新町

OH-03		
	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%

### トラストガーデン常磐松\*3

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%

### 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

OF-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%

\*1 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

\*2 賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

\*3 2026年4月1日付で「トラストガーデン常磐松」から「ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松」へ名称変更しました。

その他（有料老人ホーム）

## 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	4.3%
	稼働率	100.0%

## グランダ学芸大学

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24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

\*2 賃貸可能面積、NOI利回り及び稼働率は、第24期末（2026年2月末）時点の数値を基に記載しています。

（単位：百万円）

物件名	取得価格 ①	帳簿価格 (2026年 2月末) ②	鑑定評価額			直接還元法 還元利回り <sup>*1</sup>			DCF法		鑑定 機関 <sup>*2</sup>	含み 損益 <sup>③-②</sup>	
			第24期 (2026年 2月期) ③	第23期 (2025年 8月期)	差異	第24期 (2026年 2月期)	第23期 (2025年 8月期)	差異	割引率 <sup>*1</sup>	最終還元 利回り <sup>*1</sup>			
OF-01	ヒューリック神谷町ビル	4,973	4,967	5,780	5,780	0	3.1%	3.1%	0.0pt	2.9%	3.3%	D	812
OF-02	ヒューリック九段ビル（底地）	11,100	11,191	14,100	14,100	0	3.2%	3.2%	0.0pt	2.8%	3.3%	N	2,908
OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	8,623	7,743	12,300	12,100	+200	3.0%	3.0%	0.0pt	2.7%	3.1%	C	4,556
OF-04	ラピロス六本木	6,210	6,653	10,300	10,300	0	3.2%	3.2%	0.0pt	2.9%	3.4%	N	3,646
OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	3,900	3,628	5,460	5,300	+160	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.9%	D	1,831
OF-06	ヒューリック神田ビル	3,780	3,498	3,820	4,260	△440	4.0%	3.6%	+0.4pt	3.7%	3.8%	T	321
OF-07	ヒューリック神田橋ビル	2,500	2,391	2,970	2,970	0	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.6%	D	578
OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	2,210	2,151	2,760	2,770	△10	3.9%	3.9%	0.0pt	4.0%	4.1%	T	608
OF-09	御茶ノ水ソラシティ	38,149	35,302	46,221	46,655	△434	2.9%	2.9%	0.0pt	2.7%	3.0%	N	10,918
OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	2,678	2,691	3,160	3,160	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	468
OF-12	東京西池袋ビルディング	1,580	1,544	2,120	2,120	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	4.0%	N	575
OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	18,310	17,400	21,800	22,300	△500	2.7%	2.7%	0.0pt	2.5%	2.8%	N	4,399
OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	5,100	5,029	5,890	5,940	△50	3.2%	3.2%	0.0pt	3.3%	3.4%	T	860
OF-17	ヒューリック神保町ビル	1,460	1,527	1,760	1,760	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	232
OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	3,450	3,576	3,420	3,450	△30	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.6%	D	△156
OF-22	番町ハウス	2,750	2,767	3,610	3,600	+10	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.7%	D	842
OF-23	恵比寿南ビル <sup>*3</sup>	2,420	2,412	2,610	2,640	△30	3.6%	3.6%	0.0pt	3.6%	3.7%	T	197
OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	1,450	1,556	1,390	1,420	△30	3.7%	3.7%	0.0pt	3.8%	3.9%	T	△166
OF-25	ヒューリック浅草橋ビル <sup>*4</sup>	4,750	4,010	4,810	4,800	+10	4.7%	4.7%	0.0pt	4.7%	-	T	799
OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	1,275	1,281	1,550	1,550	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	C	268
OF-27	ヒューリック両国ビル	5,610	5,281	6,102	6,030	+72	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	820
OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	5,420	5,201	5,895	5,895	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	693
OF-29	ヒューリック中野ビル	3,200	3,192	3,492	3,690	△198	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	299
OF-30	ヒューリック上野ビル	4,100	4,100	4,140	4,626	△486	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	39
OF-31	ヒューリック麴町ビル	12,600	12,449	12,900	13,500	△600	2.9%	2.9%	0.0pt	2.7%	3.1%	D	450
OF-32	吉祥寺富士ビル	5,150	5,132	6,310	6,410	△100	4.0%	4.0%	0.0pt	4.1%	4.2%	T	1,177
OF-33	ヒューリック八王子ビル	4,900	4,712	5,220	5,256	△36	4.6%	4.6%	0.0pt	4.4%	4.7%	N	507
OF-34	ヒューリック神戸ビル	6,710	6,828	6,980	6,960	+20	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	4.2%	D	151
OF-35	ヒューリック五反田ビル	6,162	6,229	6,360	6,460	△100	3.9%	3.8%	+0.1pt	4.0%	4.1%	T	130
OF-36	ヒューリック王子ビル <sup>*5</sup>	5,300	5,217	5,450	5,490	△40	3.9%	3.9%	0.0pt	4.0%	4.1%	T	232
OF-37	ヒューリック小舟町ビル	10,970	10,969	11,800	11,800	0	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	C	830
OF-38	ヒューリック駒込ビル	1,930	1,928	1,989	1,989	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	60
OF-39	亀戸富士ビル	3,000	3,018	3,375	3,375	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	356
OF-40	ヒューリック新宿ビル	26,350	22,455	28,290	28,290	0	2.4%	2.4%	0.0pt	2.2%	2.5%	N	5,834
オフィス（34物件）／小計		228,070	218,046	264,134	266,746	△2,612	3.2%	3.2%	+0.0pt	3.0%	3.3%		46,087

\*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 OF-23の割引率は、初年度～2年度は3.5%、3年度以降は3.6%となっていますが、表中では3年度以降の数値（3.6%）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転借借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。\*5 OF-36の割引率は、初年度～9年度は3.9%、10年度は4.0%となっていますが、表中では10年度の数値（4.0%）を記載しています。

(単位: 百万円)

物件名	取得価格 ①	帳簿価格 (2026年 2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24期 (2026年 2月期) ③	第23期 (2025年 8月期)	差異	第24期 (2026年 2月期)	第23期 (2025年 8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	9,438	12,100	12,100	0	3.9%	4.0%	△0.1pt	4.0%	4.1%	T	2,661
RE-02 大井町再開発ビル1号棟	6,166	6,338	7,240	7,340	△100	4.1%	4.2%	△0.1pt	4.2%	4.3%	T	901
RE-04 ヒューリック神宮前ビル*3	2,660	2,692	3,600	3,620	△20	3.3%	3.3%	0.0pt	3.4%	3.5%	T	907
RE-09 ヒューリック等々カビル	1,200	1,181	1,460	1,450	+10	4.3%	4.3%	0.0pt	4.4%	4.5%	T	278
RE-11 HULIC & New SHIBUYA	3,150	3,018	3,655	3,615	+40	2.8%	2.8%	0.0pt	2.6%	2.9%	N	636
RE-12 HULIC & New SHINBASHI	3,100	2,904	3,440	3,440	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	535
RE-13 ヒューリック志村坂上	7,556	6,926	7,690	7,470	+220	4.3%	4.3%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	763
RE-14 ヒューリック目白	5,670	5,485	6,610	6,550	+60	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	1,124
<b>商業施設 (8物件) / 小計</b>	<b>38,958</b>	<b>37,985</b>	<b>45,795</b>	<b>45,585</b>	<b>+210</b>	<b>3.8%</b>	<b>3.8%</b>	<b>△0.0pt</b>	<b>3.7%</b>	<b>3.9%</b>		<b>7,809</b>
<b>オフィス及び商業施設 (42物件) / 中計</b>	<b>267,028</b>	<b>256,032</b>	<b>309,929</b>	<b>312,331</b>	<b>△2,402</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.3%</b>	<b>+0.0pt</b>	<b>3.1%</b>	<b>3.4%</b>		<b>53,896</b>
HT-01 相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,520	11,142	15,600	14,700	+900	3.4%	3.4%	0.0pt	3.2%	3.5%	N	4,457
HT-02 相鉄フレッサイン東京六本木	9,950	9,576	11,100	10,900	+200	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	1,523
HT-03 ヒューリック築地三丁目ビル	6,972	6,664	7,350	7,350	0	3.5%	3.5%	0.0pt	3.3%	3.6%	N	685
HT-04 ヒューリック雷門ビル	5,900	5,852	6,340	6,340	0	3.3%	3.3%	0.0pt	3.1%	3.4%	N	487
HT-05 グランドニッコー東京ベイ 舞浜	27,000	27,038	30,050	29,250	+800	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	3,011
HT-06 浅草ビューホテル	38,000	31,977	42,000	41,800	+200	3.7%	3.7%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	10,022
<b>ホテル (6物件) / 小計</b>	<b>99,342</b>	<b>92,252</b>	<b>112,440</b>	<b>110,340</b>	<b>+2,100</b>	<b>3.6%</b>	<b>3.6%</b>	<b>△0.0pt</b>	<b>3.4%</b>	<b>3.7%</b>		<b>20,187</b>
OH-01 アリア松原	3,244	3,085	4,560	4,560	0	4.2%	4.2%	0.0pt	3.9%	4.3%	N	1,474
OH-02 トラストガーデン用賀の杜	5,390	5,137	7,170	7,160	+10	4.5%	4.5%	0.0pt	4.2%	4.6%	N	2,032
OH-03 トラストガーデン桜新町	2,850	2,729	3,830	3,830	0	4.4%	4.4%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	1,100
OH-04 トラストガーデン杉並宮前	2,760	2,623	3,700	3,700	0	4.4%	4.4%	0.0pt	4.1%	4.5%	N	1,076
OH-05 トラストガーデン常磐松*4	3,030	2,793	3,570	3,570	0	3.9%	3.9%	0.0pt	3.7%	4.0%	N	776
OH-06 SOMPOケアアヴィーレ北鎌倉	1,780	1,625	1,900	1,900	0	5.0%	5.0%	0.0pt	4.8%	5.2%	N	274
OH-07 チャームスイート新宿戸山	3,323	3,252	3,720	3,720	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	467
OH-08 チャームスイート石神井公園	3,200	3,064	3,440	3,430	+10	4.1%	4.1%	0.0pt	3.9%	4.2%	N	375
OH-09 ヒューリック調布	3,340	3,259	3,630	3,740	△110	4.0%	4.0%	0.0pt	3.8%	4.1%	N	370
OH-10 アリスタージュ経堂	9,000	8,893	10,070	10,070	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	1,176
OH-11 グランド学芸大学	2,200	2,196	2,430	2,430	0	3.6%	3.6%	0.0pt	3.4%	3.7%	N	233
OH-12 チャームプレミア田園調布	2,550	2,562	2,710	2,710	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	147
OH-13 ソナーレ石神井	2,400	2,412	2,570	2,570	0	3.8%	3.8%	0.0pt	3.6%	3.9%	N	157
OH-14 ホスピタルメント本郷	2,884	2,954	3,060	3,060	0	3.7%	3.7%	0.0pt	3.5%	3.8%	N	105
<b>有料老人ホーム (14物件) / 小計</b>	<b>47,951</b>	<b>46,591</b>	<b>56,360</b>	<b>56,450</b>	<b>△90</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.0%</b>	<b>+0.0pt</b>	<b>3.8%</b>	<b>4.1%</b>		<b>9,768</b>
ON-2 田端ネットワークセンター	1,355	1,332	1,560	1,560	0	4.7%	4.7%	0.0pt	4.4%	4.8%	N	227
ON-3 広島ネットワークセンター	1,080	987	1,160	1,160	0	5.7%	5.7%	0.0pt	5.4%	5.8%	N	172
ON-4 熱田ネットワークセンター	1,015	921	1,020	1,020	0	5.4%	5.4%	0.0pt	5.1%	5.5%	N	98
ON-7 札幌ネットワークセンター	2,510	2,434	2,540	2,540	0	5.1%	5.1%	0.0pt	4.8%	5.2%	N	105
ON-8 京阪奈ネットワークセンター	1,250	1,141	1,360	1,360	0	5.2%	5.2%	0.0pt	4.9%	5.3%	N	218
<b>ネットワークセンター (5物件) / 小計</b>	<b>7,210</b>	<b>6,817</b>	<b>7,640</b>	<b>7,640</b>	<b>0</b>	<b>5.2%</b>	<b>5.2%</b>	<b>0.0%</b>	<b>4.9%</b>	<b>5.3%</b>		<b>822</b>
<b>その他 (19物件) / 中計</b>	<b>55,161</b>	<b>53,408</b>	<b>64,000</b>	<b>64,090</b>	<b>△90</b>	<b>4.2%</b>	<b>4.2%</b>	<b>+0.0pt</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.3%</b>		<b>10,591</b>
<b>全物件 (67物件) 合計</b>	<b>421,531</b>	<b>401,693</b>	<b>486,369</b>	<b>486,761</b>	<b>△392</b>	<b>3.5%</b>	<b>3.5%</b>	<b>+0.0pt</b>	<b>3.3%</b>	<b>3.5%</b>		<b>84,675</b>

\*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～2年度は3.3%、3年度以降は3.4%となっていますが、表中では3年度以降の数値(3.4%)を記載しています。

\*4 OH-05は2026年4月1日付で「トラストガーデン常磐松」から「ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松」へ名称変更しました。

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	23.3	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	ソフトバンク株式会社	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	33,051.38	8.7	2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
3	株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麴町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル ヒューリック小舟町ビル ヒューリック駒込ビル 亀戸富士ビル ヒューリック新宿ビル	29,387.09	7.7	-*3	普通建物賃貸借契約
4	ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	28,449.40	7.5	2063年2月6日 2027年2月6日 2027年9月30日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
5	株式会社ハイメディック	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松*4	16,547.82	4.3	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
6	株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布 チャームプレミア田園調布	13,792.86	3.6	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20日 2048年3月31日	普通建物賃貸借契約
7	京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.5	2042年5月7日	普通建物賃貸借契約
8	株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 相鉄フレッサイン東京六本木	11,801.21	3.1	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
9	株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原 グランダ学芸大学	8,258.27	2.2	2030年9月30日 2043年4月30日	普通建物賃貸借契約
10	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	1.7	2036年2月29日 2044年3月14日	普通建物賃貸借契約

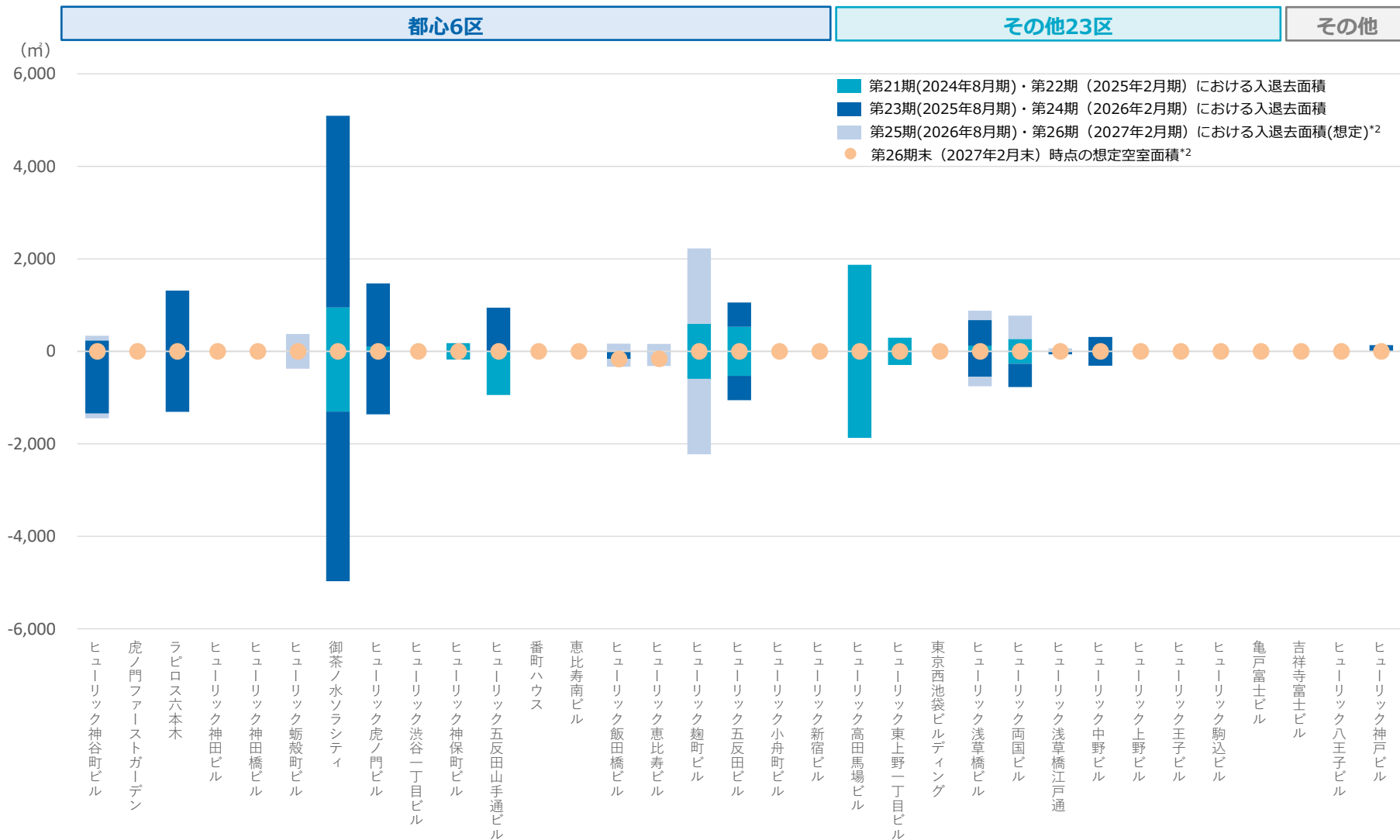
\*1 総賃貸面積、契約満了日、契約形態は、第24期末(2026年2月末)時点におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示されたものを記載しています。

\*2 第24期末(2026年2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。

\*4 2026年4月1日付で「トラストガーデン常磐松」から「ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松」へ名称変更しました。

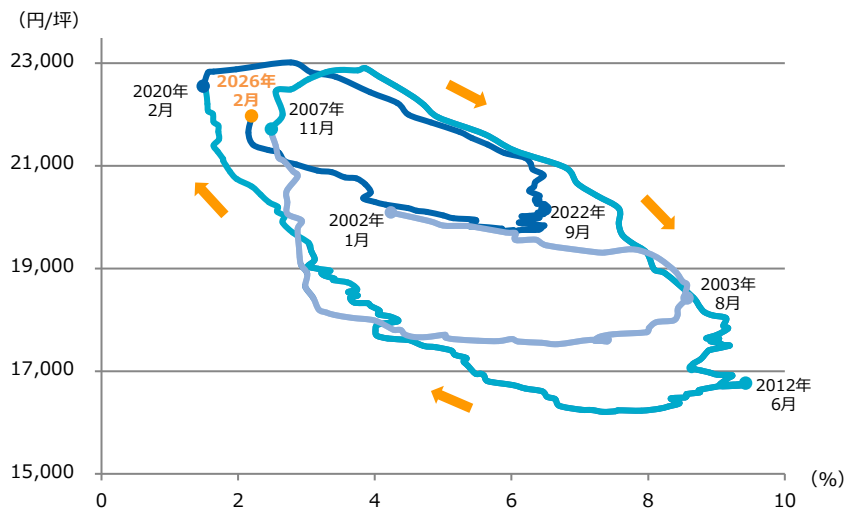
## 物件別入退去面積の状況\*1



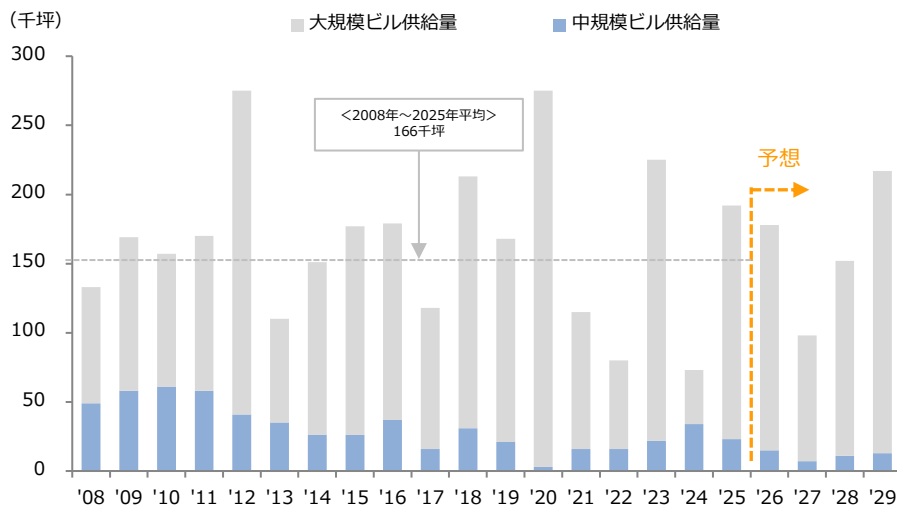
\*1 対象となる期間において、入居または退去したテナントの賃貸面積（持分）に基づいて記載しています。なお、退去面積及び第26期末（2027年2月末）時点の想定空室面積はマイナス表記としています。

\*2 入退去面積（想定）及び想定空室面積は、2026年4月16日公表の業績予想における想定を記載しており、今後の運営状況等により変動する可能性があります。

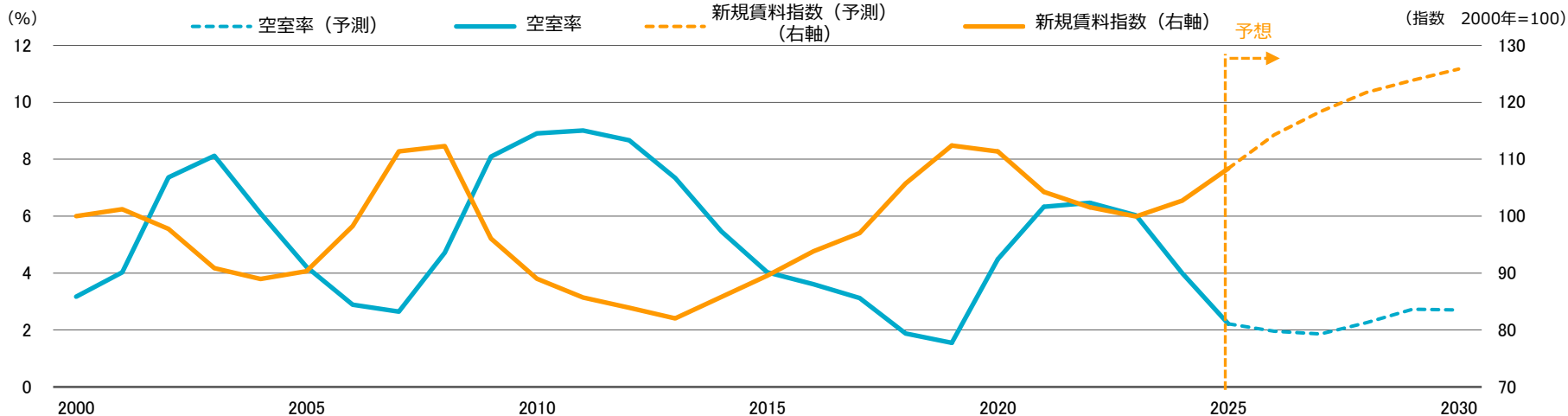
## 既存ビルの平均賃料及び空室率の推移\*1（2002年～）



## 規模別のオフィス供給量推移（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1月時点予測）\*3



\*1 三晃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で作成したものです。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たものです。

\*2 オフィス供給量は、株式会社ザイマックス不動産総合研究所の「【東京23区】オフィス新規供給量2025」における延床面積10,000坪以上のオフィスを大規模ビル、延床面積3,000坪以上10,000坪未満のオフィスを中規模ビルとして新規供給される賃貸面積をもとに資産運用会社にて作成しています。

\*3 空室率と新規賃料指数の実績値については三晃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（基準階面積100坪以上）、予測値については三菱UFJリサーチ&コンサルティングの経済見通し等をもとに本資産運用会社にて作成しています。なお、各数値は各年12月の数値を採用しています。

## 内部成長の実績事例

### 第24期（2026年2月期）以降の賃料増額の事例

■ 各物件、複数のテナントで賃料増額改定を実現

#### 虎ノ門ファーストガーデン

「虎ノ門」駅 徒歩1分



改定

区画面積  
計約**1,831**m<sup>2</sup>  
(計約**554**坪)

賃料増減率 **+5.8%**

#### ヒューリック神保町ビル

「神保町」駅 徒歩2分



改定

区画面積  
計約**382**m<sup>2</sup>  
(計約**116**坪)

賃料増減率 **+22.8%**

#### ヒューリック高田馬場ビル

「高田馬場」駅 徒歩6分



改定

区画面積  
計約**633**m<sup>2</sup>  
(計約**191**坪)

賃料増減率 **+11.7%**

#### ヒューリック小舟町ビル

「人形町」駅 徒歩4分



改定

区画面積  
計約**1,124**m<sup>2</sup>  
(計約**340**坪)

賃料増減率 **+6.0%**

### 賃料増額に向けた取組み事例

#### ヒューリック蛸殻町ビル

「水天宮前」駅 徒歩2分



Before

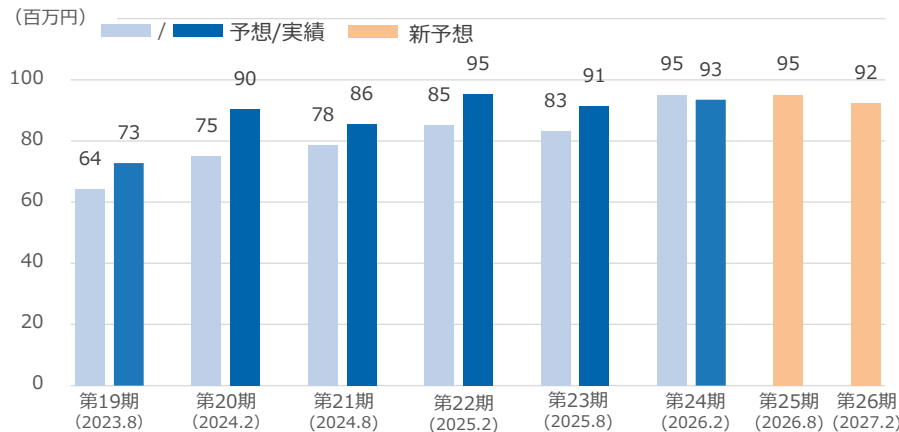


After

ビル全体の  
契約賃料単価増加率<sup>\*2</sup> **+3.4%**  
2025年2月末対比

### ホール・カンファレンス（売上連動型）収益の推移

■ ホール・カンファレンス収益は堅調に推移



\*1 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 契約賃料単価は、2025年2月末及び2026年2月末時点における月額賃料合計及び賃貸可能面積について、2026年2月末時点の空室区画を除いて算出しています。

## 賃料動向及び稼働率

### 賃料動向

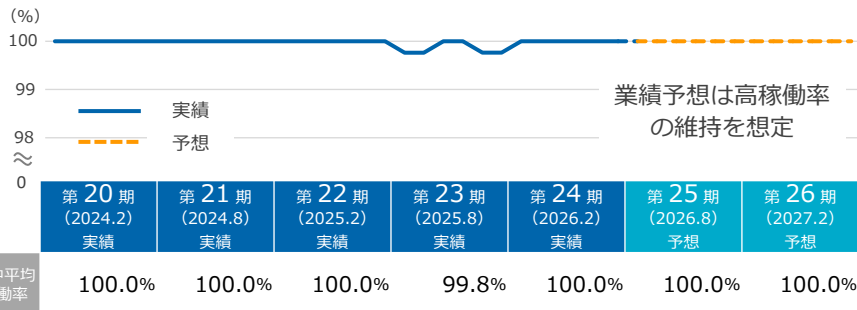
第24期（2026年2月期）  
賃料増減率（増額区画のみ）

**+7.5%**

第25期（2026年8月期）  
賃料増減率（増額区画のみ）\*1

**+6.8%**

### 稼働率の推移



## 第24期（2026年2月期）以降の賃料改定事例\*2

- 第24期（2026年2月期）及び第25期（2026年8月期）において、複数のテナントで賃料増額改定を実現

### HULIC & New SHIBUYA

「渋谷」駅 徒歩5分



#### 区画面積

計約160㎡  
(計約48坪)

#### 賃料増減率

**+6.1%**

### ヒューリック等々カビル

「等々力」駅 徒歩1分



#### 区画面積

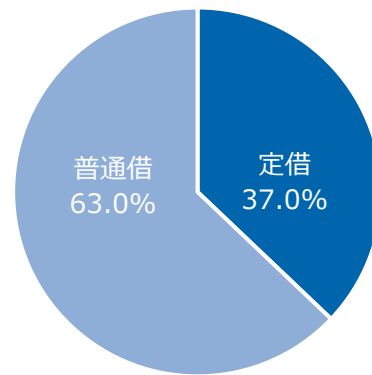
計約493㎡  
(計約149坪)

#### 賃料増減率

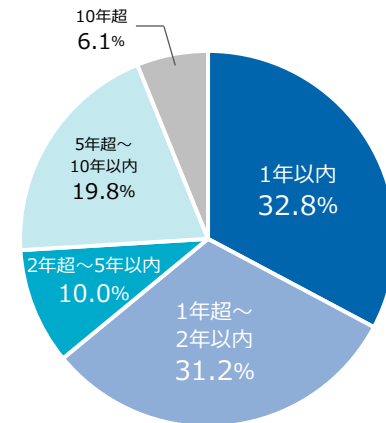
**+5.3%**

## 本投資法人の商業施設ポートフォリオデータ

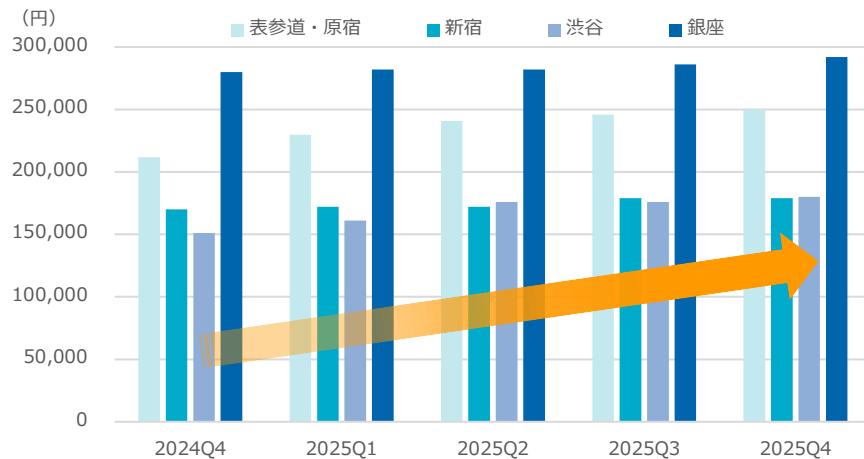
### 契約形態（賃料ベース）



### 契約残期間（賃料ベース）



## エリア別平均賃料の推移（マーケットデータ）\*3

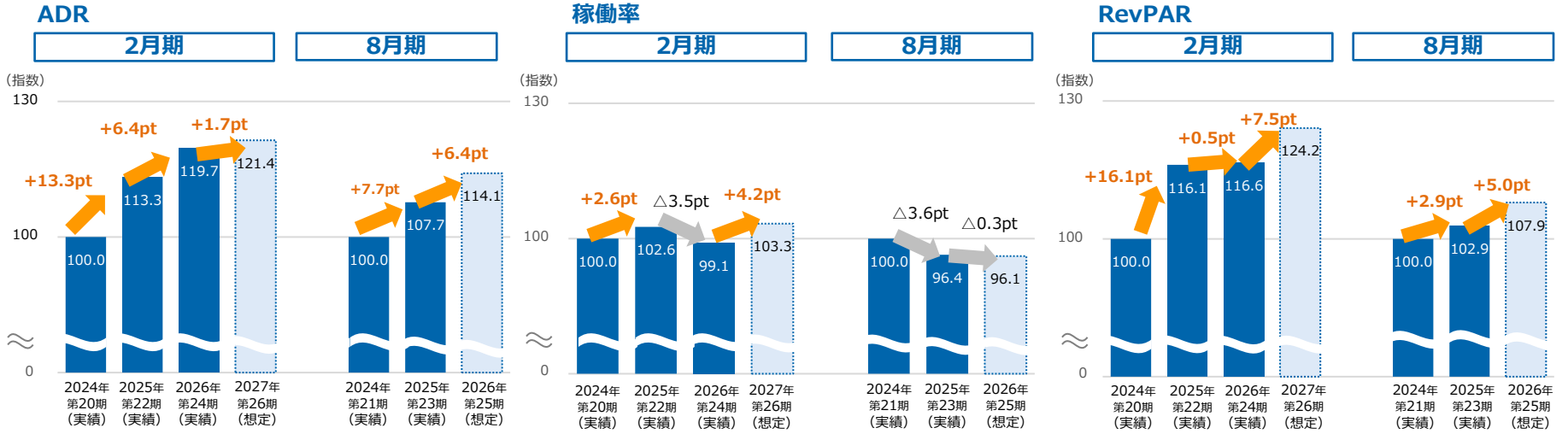


\*1 第25期（2026年8月期）については、2026年4月16日時点で、契約締結済みのテナント入替え及び賃料改定を基に記載しております。今後の締結する契約の状況に応じて数値が変動する可能性があります。

\*2 賃料改定区画において、改定前賃料と比較した改定後賃料の増加率を算出しています。

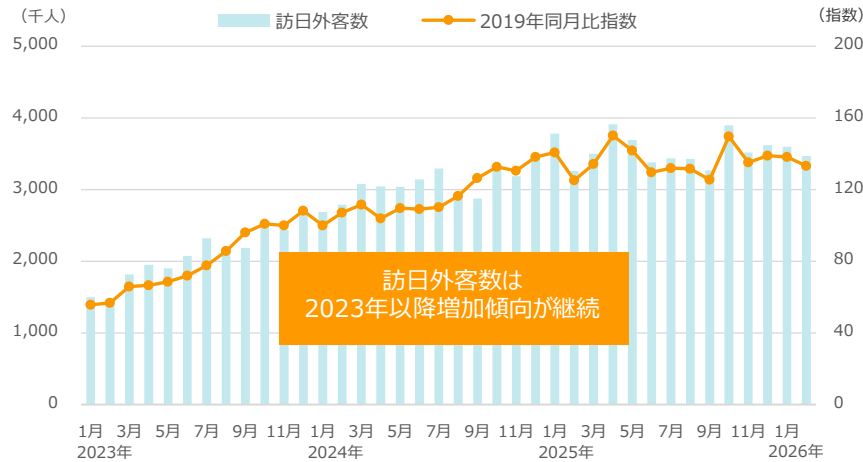
\*3 エリア別平均賃料の推移については、シービーアールレイ株式会社の「リテールマーケットビュー 2025年第4四半期」を基に本資産運用会社にて作成したものです。

## 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72ページの「用語の定義」参照）

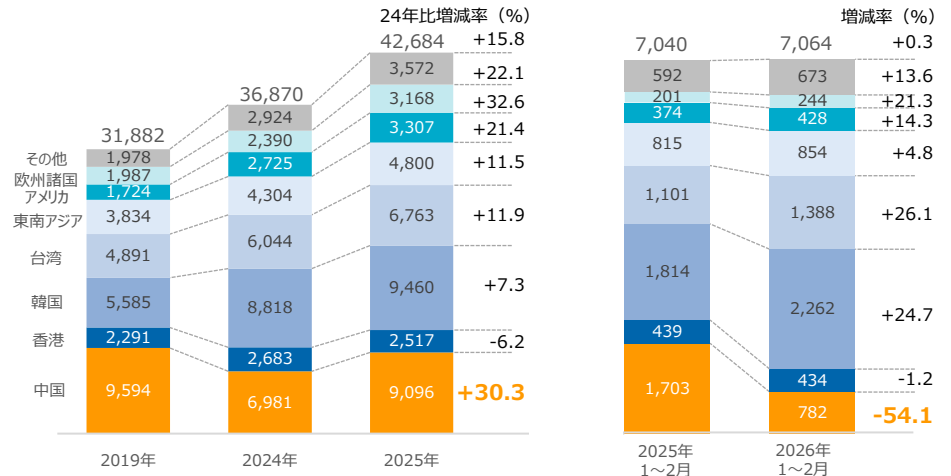


## インバウンド需要について\*

### 訪日外客数及び2019年同月比指数の推移



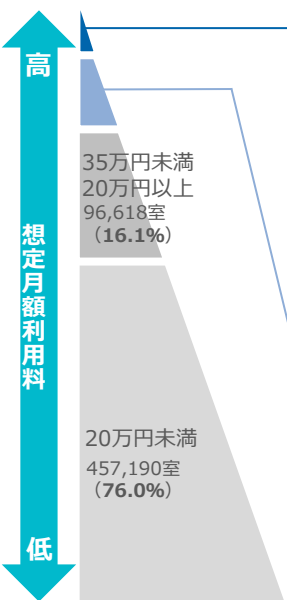
### 国/地域別訪日外客数の推移 (千人)



\* 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、2025年12月までの数値は暫定値、2026年1月及び2026年2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

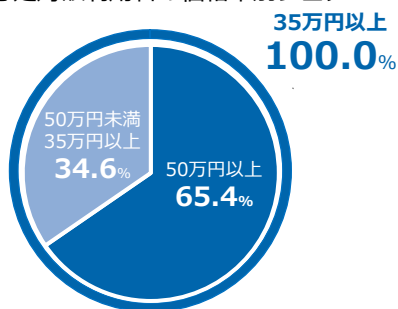


50万円以上 16,239室 (2.7%)	
<本投資法人保有物件>	
トラストガーデン 常磐松*4 87万円 (入居率:80.0%)	アリア松原 85万円 (入居率:91.4%)
トラストガーデン 桜新町 68万円 (入居率:81.0%)	トラストガーデン 杉並宮前 68万円 (入居率:79.0%)
アリスタージュ 経堂 75万円 (入居率:86.0%)	トラストガーデン 用賀の杜 71万円 (入居率:83.0%)
チャームプレミア 田園調布 67万円 (入居率:83.0%)	グランダ 学芸大学 64万円 (入居率:93.0%)
ホスピタルメント 本郷 70万円 (入居率:86.0%)	ソナーレ石神井 56万円 (入居率:92.0%)

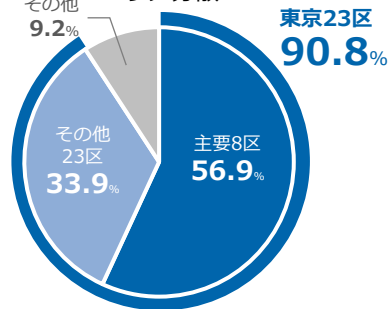
50万円未満35万円以上 31,885室 (5.3%)	
<本投資法人保有物件>	
チャームスイート 新宿戸山 48万円 (入居率:88.0%)	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉 44万円 (入居率:91.9%)
ホスピタルメント 板橋ときわ台 38万円 (入居率:89.0%)	チャームスイート 調布 37万円 (入居率:98.0%)
チャームスイート 石神井公園 37万円 (入居率:94.0%)	

## 本投資法人保有の有料老人ホームデータ (取得価格ベース) \*5

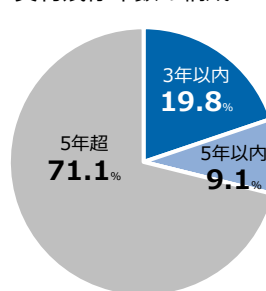
<想定月額利用料の価格帯別シェア>



<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\*6
- ・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 2026年4月1日付で「トラストガーデン常磐松」から「ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松」へ名称変更しました。  
 \*5 第24期末(2026年2月末)時点の保有資産に基づいています。\*6 賃貸借契約を京王電鉄株式会社と締結しており、運営はオペレーターである京王ウェルシステージ株式会社が行っています。

## 工事費及び減価償却費の推移\*1

(百万円)

	実績					予想	
	第20期 (2024年2月期)	第21期 (2024年8月期)	第22期 (2025年2月期)	第23期 (2025年8月期)	第24期 (2026年2月期)	第25期 (2026年8月期)	第26期 (2027年2月期)
減価償却費	1,388	1,399	1,434	1,412	1,415	1,387	1,416
修繕費	174	138	126	150	153	200	139
資本的支出	565	290	556	550	735	1,494	1,653

## 第24期（2026年2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
ラピロス六本木	貸付整備工事	自 2025年9月 至 2026年1月	98
大井町再開発ビル2号棟	空調和機更新工事	自 2025年11月 至 2026年1月	60
ヒューリック蛸殻町ビル	エレベーター制御リニューアル工事	自 2025年9月 至 2026年2月	34
ヒューリック蛸殻町ビル	エントランスリニューアル工事	自 2025年11月 至 2026年2月	25
SOMPOケアラヴィール北鎌倉	屋上防水改修工事	自 2025年12月 至 2026年2月	21
SOMPOケアラヴィール北鎌倉	業務用給湯設備更新工事	自 2025年12月 至 2026年2月	20
その他			474
合計			735

## 主な資本的支出の予定\*1,2

(百万円)

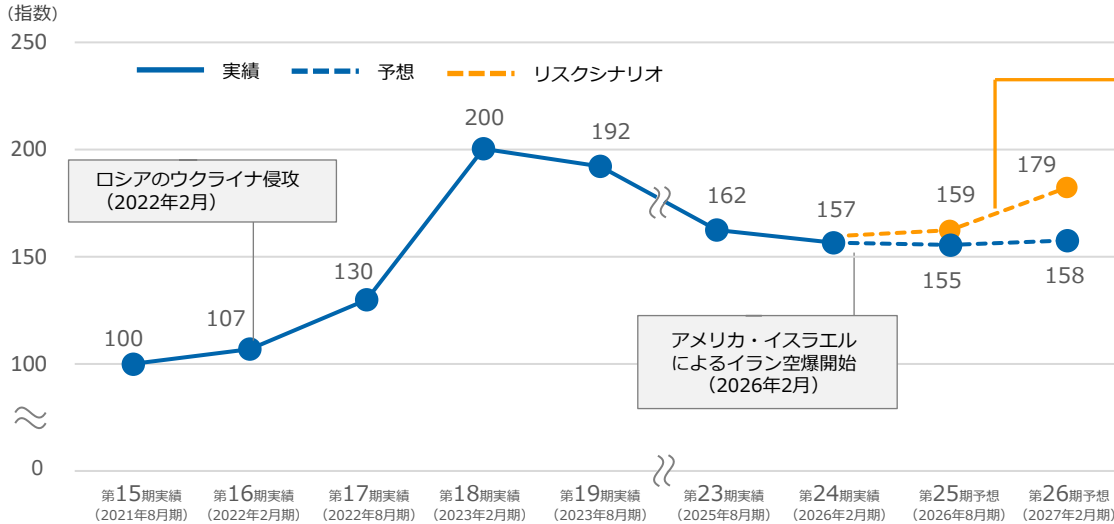
物件名	主な工事内容	予定期間	工事予定金額
ヒューリック麹町ビル	貸付整備工事	自 2025年5月 至 2026年10月	893
ヒューリック小舟町ビル	空調熱源機器更新工事	自 2025年9月 至 2026年3月	331
御茶ノ水ソラシティ	照明更新工事（17階～19階）	自 2026年3月 至 2026年10月	116
アリスタージュ経堂	空調設備改修工事	自 2026年10月 至 2026年11月	86
ヒューリック神田ビル	空調設備改修工事	自 2025年12月 至 2026年3月	70
ヒューリック蛸殻町ビル	貸付整備工事	自 2026年3月 至 2026年5月	70
グランドニッコー東京ベイ 舞浜	ボイラー更新工事	自 2026年3月 至 2026年6月	70
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

\*1 予想値は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 工事予定金額が60百万円以上の資本的支出の予定を記載しております。

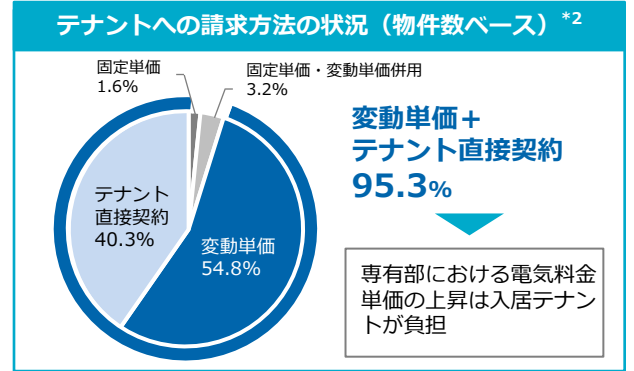
## 電気料金の実績及び業績予想における想定

### 支払電気料金単価（指数）の推移\*1

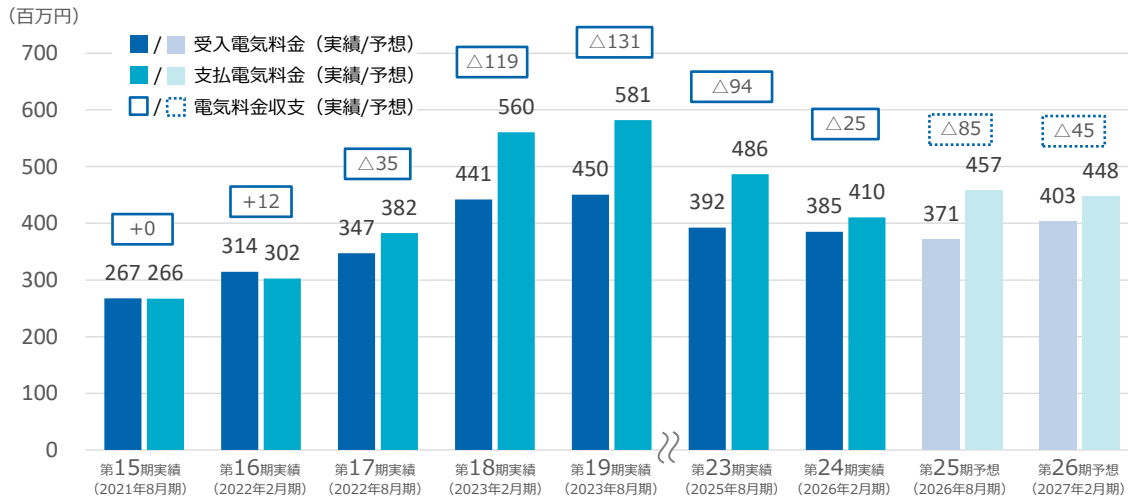


2026年1月時点対比  
原油・LNGが約2倍、  
石炭が約1.5倍に  
上昇した場合の  
リスクシナリオ

DPU影響	
第25期	第26期
△4円/口	△11円/口



### 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24期（2026年2月期）の電気料金計上対象となる使用期間>

	2025年9月	10月	11月	12月	2026年1月	2月
受入	8月使用分	9月使用分	10月使用分	11月使用分	12月使用分	1月使用分
支払	9月使用分	10月使用分	11月使用分	12月使用分	1月使用分	2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25期（2026年8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。

## 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23期（2025年8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23期末 (2025年8月末)		第24期末 (2026年2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	82,442	5.7	81,626	5.7	△816	△0.1
金融機関	903,788	62.8	891,812	61.9	△11,976	△0.8
都市銀行	0	0.0	0	0.0	0	0.0
地方銀行	58,166	4.0	48,270	3.4	△9,896	△0.7
信託銀行	747,091	51.9	745,898	51.8	△1,193	△0.1
生命保険会社	28,998	2.0	29,658	2.1	+660	+0.0
損害保険会社	0	0.0	0	0.0	0	0.0
信用金庫	35,417	2.5	36,015	2.5	+598	+0.0
その他	34,116	2.4	31,971	2.2	△2,145	△0.1
その他国内法人	234,046	16.3	235,291	16.3	+1,245	+0.1
外国人	188,088	13.1	189,709	13.2	+1,621	+0.1
証券会社	31,636	2.2	41,562	2.9	+9,926	+0.7
合計	1,440,000	100.0	1,440,000	100.0	-	-

## 所有者別投資主数\*1

	第23期末 (2025年8月末)		第24期末 (2026年2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	11,800	94.4	11,545	94.2	△255	△0.2
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	20	0.2	21	0.2	+1	+0.0
信託銀行	6	0.0	6	0.0	0	+0.0
生命保険会社	5	0.0	6	0.0	+1	+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	52	0.4	50	0.4	△2	△0.0
その他国内法人	315	2.5	313	2.6	△2	+0.0
外国人	237	1.9	242	2.0	+5	+0.1
証券会社	16	0.1	18	0.1	+2	+0.0
合計	12,504	100.0	12,254	100.0	△250	-

## 主要投資主 第24期末 (2026年2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)	436,013	30.27
2	日本マスタートラスト信託銀行 株式会社 (信託口)	231,318	16.06
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)	63,796	4.43
5	JPモルガン証券株式会社	22,965	1.59
6	明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
7	JP MORGAN CHASE BANK 385781	18,385	1.27
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	17,859	1.24
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	12,976	0.90
10	株式会社日本カストディ銀行 (信託口4)	11,376	0.79
	合計	1,045,691	72.61

\*1 各期末時点の投資主名簿に基づいて記載しています。

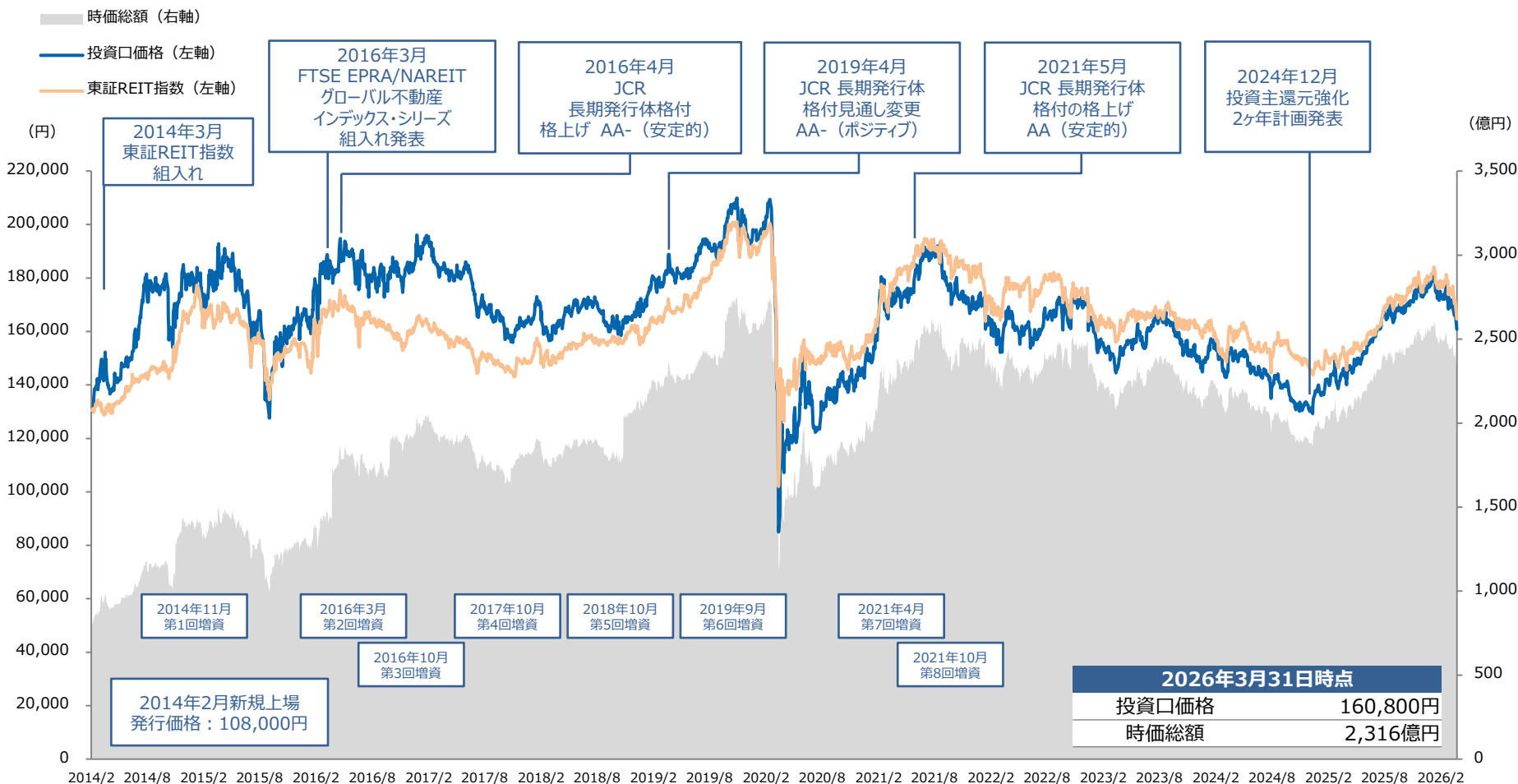
\*2 小数第3位を切り捨てています。

## 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**



\* (出所) 公開情報をもとに資産運用会社にて作成しています。

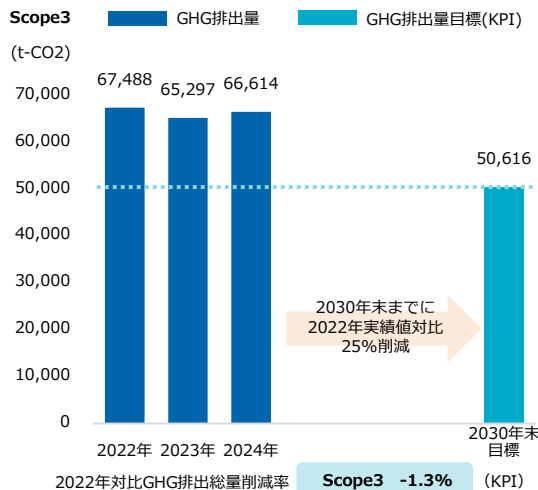
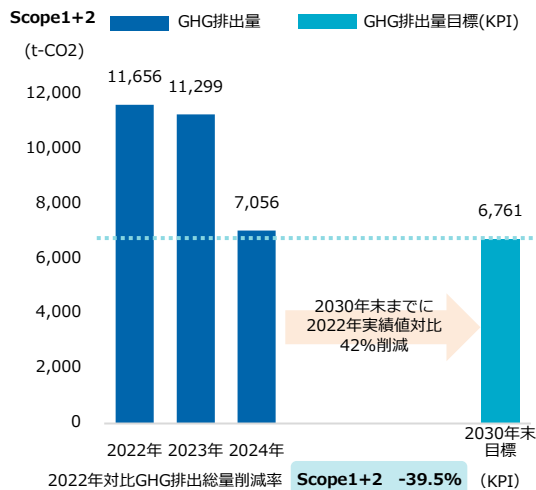
## 環境関連の目標 (KPI) と進捗

### 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

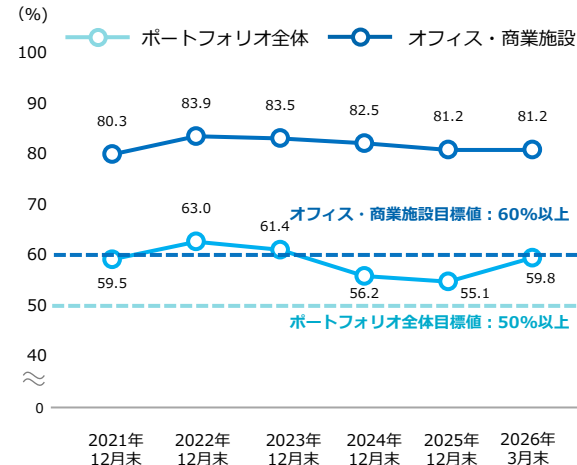


### グリーンビルディング認証\*4取得比率\*5

#### 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



### エネルギー消費量

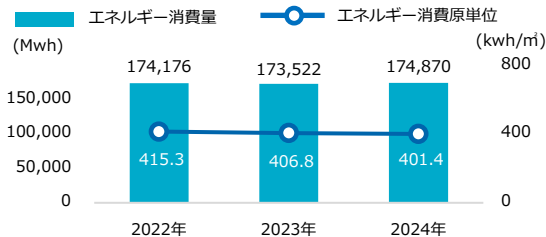
#### 目標 (KPI)

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の年平均削減率 **-1.70%**



	延床面積ベース*6	物件数ベース
ポートフォリオ全体	59.8%	62.3%
オフィス・商業施設	81.2%	70.7%

(2026年3月末時点)

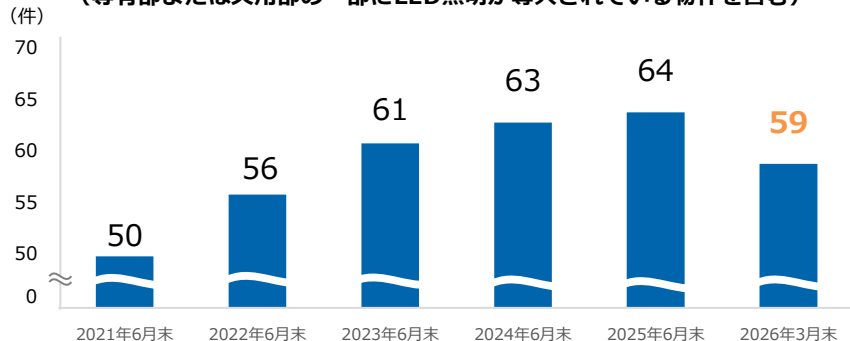
\*1 エネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。  
 \*2 算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、以下のとおりです。①本投資法人が保有している全物件(対象期間中に取得・売却した物件を含む)を対象としています。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する期間の、共有持分に相当する数値をもとに算出しています。  
 \*3 GHG排出量は、エネルギー消費量に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数等を用いて算出しています。なお、グラフ上のGHG排出量には、推計値を含みます。\*4 DBJ Green Building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物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

## GHG排出削減に向けた各種取組み

### LED化の推進

- テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替えを着実に推進

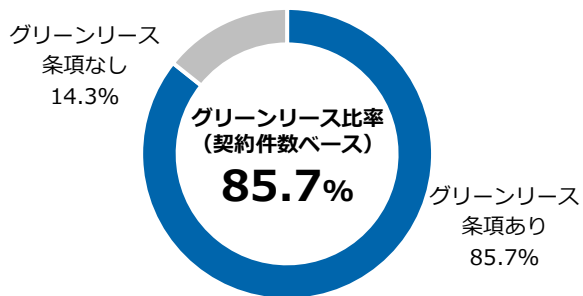
LED照明が導入された物件数の推移  
(専有部または共用部の一部にLED照明が導入されている物件を含む)



### グリーンリースの導入推進

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

オフィス（事務所区画）における  
第23期・第24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 **141,529kWh\*1**  
(CO2排出量で年間約**60t**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
2023	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2023	★★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2025	★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2025	★★★★	大井町再開発ビル1号棟	
2025	★★★	大井町再開発ビル2号棟	
2025	★★★	ヒューリック雷門ビル	○
2026	★★★★★	ヒューリック浅草橋ビル	○

## BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2018	★★★	ヒューリック虎ノ門ビル	○
2019	★★★★★	HULIC &New SHIBUYA	○
2019	★★	トラストガーデン常磐松*1	○
2019	★★	相鉄フレッサイン東京六本木	○
2020	★★★★★	ヒューリック目白*2	○
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*3	○
2020	★★	HULIC &New SHINBASHI*4	○
2020	★★	チャームスイート新宿戸山	○
2021	★★★★★	ヒューリック志村坂上	○
2021	★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2021	★★	ヒューリック恵比寿ビル	
2021	★★	ヒューリック中野ビル	○
2022	★★	ヒューリック麹町ビル	○
2023	★★★	ヒューリック神保町ビル	
2025	★*5	相鉄フレッサイン銀座7丁目	○

## CASBEEウェルネスオフィス評価認証

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

## CASBEE不動産評価認証

取得年	評価	物件名	スポンサー 開発
2021	★★★★★	ヒューリック神田橋ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック蛸殻町ビル	○
2021	★★★★★	ヒューリック麹町ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック神田ビル	
2021	★★★★	ヒューリック両国ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック中野ビル	○
2021	★★★★	ヒューリック八王子ビル	○
2022	★★★★★	ヒューリック東上野一丁目ビル	
2022	★★★★★	ヒューリック神保町ビル	
2022	★★★★★	大井町再開発ビル2号棟・1号棟*6	
2022	★★★★★	ヒューリック神宮前ビル	
2022	★★★★	番町ハウス	
2023	★★★★	ヒューリック王子ビル	○
2023	★★★★★	ヒューリック小舟町ビル	○
2024	★★★★★	ヒューリック神谷町ビル	
2024	★★★★★	虎ノ門ファーストガーデン	○
2024	★★★★★	御茶ノ水ソラシティ	○
2024	★★★★	ヒューリック高田馬場ビル	
2024	★★★★	ヒューリック渋谷一丁目ビル	
2024	★★★★	HULIC &New SHIBUYA	○
2025	★★★★	ヒューリック五反田山手通ビル	
2026	★★★★★	ヒューリック浅草橋江戸通	○
2026	★★★★★	ヒューリック目白	○

## 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 2026年4月1日付で「トラストガーデン常磐松」から「ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松」へ名称変更しました。\*2 B1~4Fテナント部を除きます。\*3 1F~5Fテナント部を除きます。

\*4 2・3F、B1・1Fテナント部を除きます。\*5 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。

\*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 第24期（2026年2月期）決算発表時点の保有資産を掲載しています。

## 社会（Society）における取り組み

### テナント・利用者の満足度向上

#### テナント満足度調査の実施

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

### 働きがいのある職場環境（人材確保、DEI等）

#### オフィス環境整備・オフィスBGMの導入を実施

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

#### DEI・人的資本強化

- ・ 役員に占める女性比率：本投資法人50%、本資産運用会社17%\*1
- ・ 育児休業取得率（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%）

### 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	林野火災復旧・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建となりわいの再生のための復旧・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）



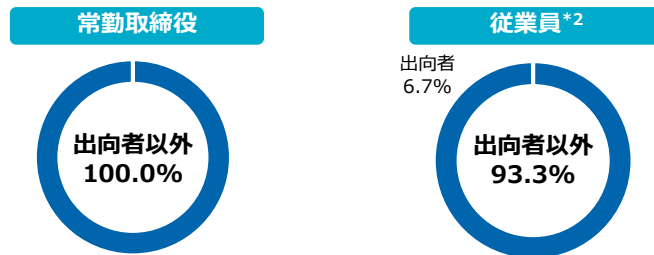
五木村感謝状

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

## ガバナンス（Governance）における取り組み

### 本資産運用会社のコーポレート・ガバナンス

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成（2026年3月末時点）



#### DPUに一部連動させるインセンティブ賞与の導入

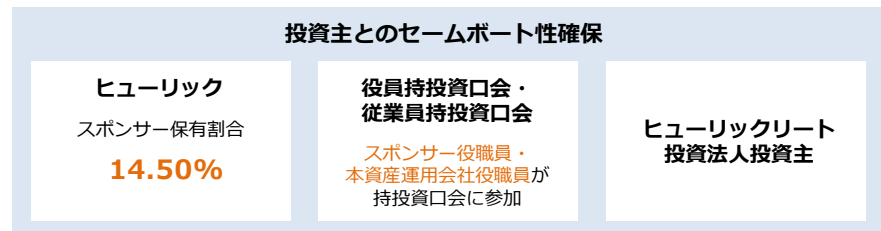
#### 役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入

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

### 投資主との利益一体化

#### ヒューリックによるセムボート出資と

#### スポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入



## 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°C/2°C シナリオ	4°C 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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<b>GHG排出削減に向けた取組みの推進</b></li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZEB対応工事の推進</li> <li>長期的な水光熱費の削減</li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>気候変動に関する規制への対応強化</li> <li>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</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>グリーンビルディング認証取得比率の向上</b></li> <li><b>再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進</b></li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンビルディング認証取得比率の向上</li> <li>GHG排出削減目標に向けた取組みの推進</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>BCP対応の強化</li> <li>風水害リスクを考慮した物件の取得</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
		8	環境変化による保険料の増加	小	小	短期 中長期	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的な災害リスク評価の実施</li> <li>BCP対応の強化</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>グリーンビルディング認証取得比率の向上</b></li> <li><b>再生可能エネルギー由来の電力への切替えの推進</b></li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>グリーンビルディング認証取得比率の向上</li> <li>グリーンファイナンスの推進</li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、<b>長期的な水光熱費の削減</b></li> </ul>

(※) 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°C/2°C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°Cシナリオ

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

#### 自然災害の激甚化による社会の適応の必要性の高まり

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

#### <本投資法人への影響・対策>

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

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

会社名	<b>ヒューリック株式会社</b>
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買ならびに仲介業務
設立	1957年3月
市場	東証プライム（証券コード3003）
資本金	111,609百万円（2025年12月末時点）



ヒューリック本社ビル



ヒューリック本社ビル  
屋上自然換気システム

### 1957年3月

日本橋興業株式会社として設立  
株式会社富士銀行（現：株式会  
社みずほ銀行）の店舗ビル管理  
事業から出発。銀行から多数の  
店舗ビル、社宅等を取得

### 2007年1月

商号をヒューリック株式会社に  
変更

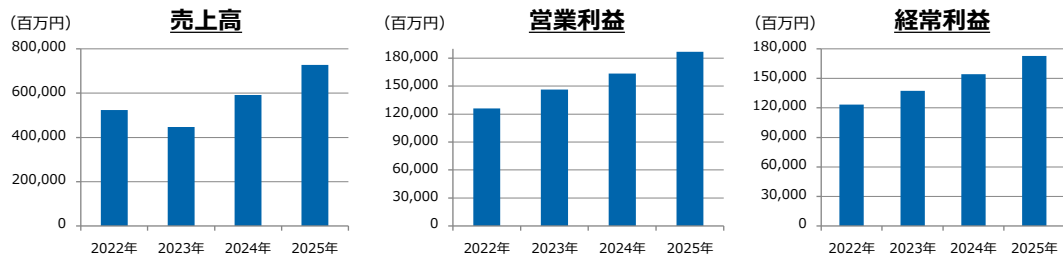
### 2008年11月

東京証券取引所市場第一部に  
株式を上場

### 2014年2月

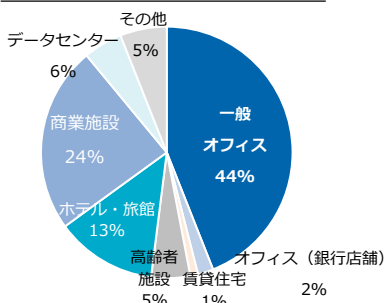
本投資法人上場

## 業績ハイライト（連結ベース）

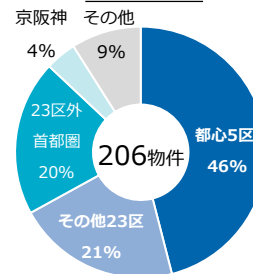


## 主要指数

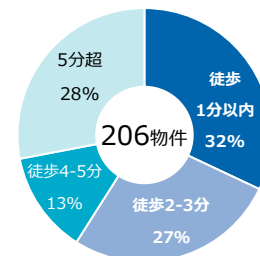
### アセットタイプ別（賃貸収入）\*1



### エリア別\*2



### 最寄駅からの徒歩分数別\*2



## 主要物件

### オフィス



ヒューリック  
銀座数寄屋橋ビル

### HULIC &New



HULIC &New  
GINZA 8

### THE GATE HOTEL

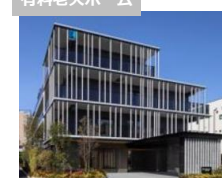


ヒューリック  
スクエア東京



立誠ガーデン  
ヒューリック京都

### 有料老人ホーム



ホスピタルメント  
四谷大京町

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

\*2 エリア別及び最寄駅からの徒歩分数別の割合については、高齢者施設及び住宅を除く物件数（206物件）のうち対象となる物件数をベースに算出しています。なお、都心5区は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。

## 主な開発・保有物件



ヒューリック  
銀座数寄屋橋ビル



ヒューリック  
銀座ビル



ヒューリックスクエア  
福岡天神



ヒューリックスクエア  
札幌



ヒューリック  
虎ノ門第二ビル



HULIC & New GINZA 7



HULIC & New SHINJUKU



ヒューリックスクエア東京  
(ザ・ゲートホテル東京 by HULIC)



ヒューリック銀座六丁目昭和通ビル  
(ザ・ロイヤルパークホテル 銀座6丁目)

## 主な開発計画（竣工予定年）

商業



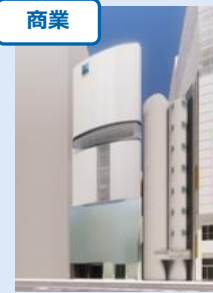
クオーツ心斎橋  
(2026年)

商業 オフィス



西銀座開発計画  
(2026年)

商業



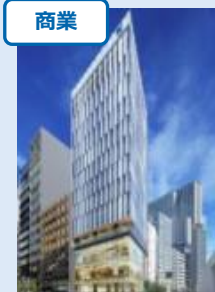
ワールドタウンビル  
リニューアル計画 (2026年)

商業



自由が丘一丁目29番地区  
再開発 (2026年)

商業



銀座8丁目9-11,12  
開発計画(2026年)

オフィス



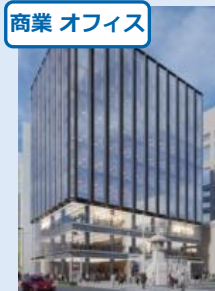
渋谷一丁目地区  
共同開発事業 (2027年)

オフィス 商業



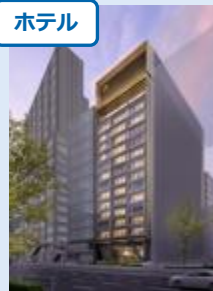
G8開発計画  
(2028年)

商業 オフィス



青山ビル建替計画  
(2028年)

ホテル



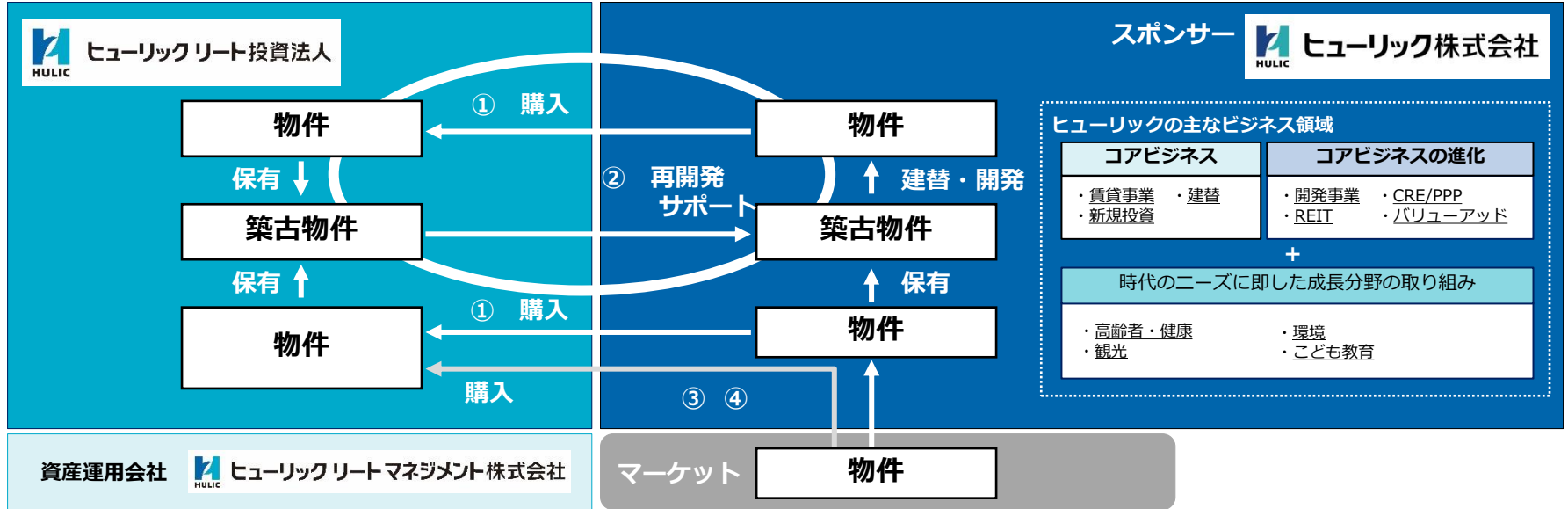
銀座七丁目昭和通り  
開発計画(2029年)

\*1 2025年12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24期（2026年2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

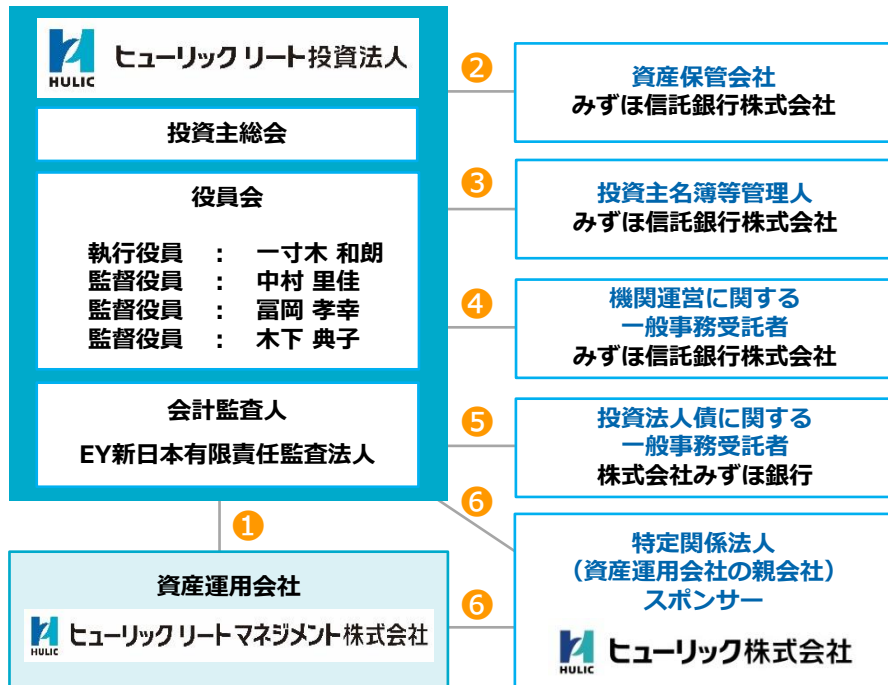
### ③ ウェアハウジング機能の提供

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

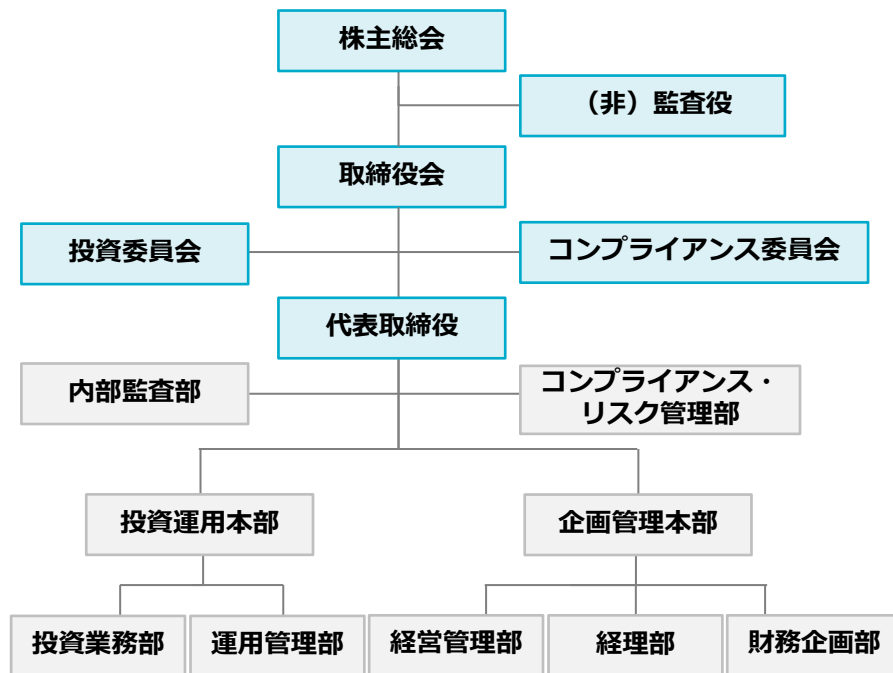
### ④ 第三者保有物件の売却情報提供

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24期（2026年2月期）手数料
① 資産運用委託契約	1,449,648千円* <sup>1</sup>
② 資産保管契約	14,957千円
③ 投資口事務代行委託契約	48,563千円* <sup>2</sup>
④ 一般事務委託契約	

契約名	第24期（2026年2月期）手数料
⑤ 財務代理契約	157千円
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（162,210千円）、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（108,050千円）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23期取得資産	第23期（2025年8月期）に取得したヒューリック新宿ビル（準共有持分41.0%）を対象としています。
第24期取得資産	第24期（2026年2月期）に取得した浅草ビューホテル及びホスピタルメント本郷を対象としています。
第23期譲渡資産	第23期（2025年8月期）に譲渡した千葉ネットワークセンター及びヒューリック神谷町ビル（準共有持分35.0%）を対象としています。
第24期譲渡資産	第24期（2026年2月期）に譲渡した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及び京阪奈ネットワークセンターを対象としています。
スポンサー スポンサーグループ	スポンサーは、ヒューリック株式会社をいい、スポンサーグループは、ヒューリック及びその関係会社（ヒューリックグループ）をいいます。
スポンサー開発物件	スポンサーが開発し、保有していた物件をいいます。また、スポンサーは、既存保有物件の築年数経過への対応として、立地の特性に適した建替えを進める建替事業を展開しており、本決算説明資料においては、建替事業も含めて、スポンサー開発物件といいます。
スポンサー保有物件	スポンサーが外部から取得し、保有していた物件をいいます。
銀行店舗物件	みずほ銀行がテナントの一部として入居する物件をいいます。
資産規模	対象時点における本投資法人の保有資産の取得価格の合計額をいいます。
含み損益	以下の計算式によって算出しています。 $A - B$ （A:各期末時点の保有資産の鑑定評価額、B:各期末時点の保有資産の帳簿価格）
1口当たりNAV	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B) \div C$ （A:各期末時点の剰余金（内部留保を実施した第14期（2021年2月期）以降は各期の分配金の総額）を除く純資産額、B:各期末時点の含み損益、C:各期末時点の発行済投資口数（1円未満切捨て））
1口当たりFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A + B - C) \div D$ （A:各期の当期純利益、B:各期の減価償却費 C:各期の不動産等売却損益（固定資産除却損含む）、D:各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
1口当たりAFFO	以下の計算式によって算出しています。 $(A - B) \div C$ （A:各期のFFO、B:各期の資本的支出、C:各期末時点の発行済投資口総数（1円未満切捨て））
FFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A:各期のDPU、B:1口当たりFFO）
AFFOペイアウトレシオ	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B$ （A:各期のDPU、B:1口当たりAFFO）
簿価LTV	以下の計算式によって算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A:各期末時点の有利子負債総額、B:各期末時点の総資産額）
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）

用語	定義
旧予想	特に注記のない限り、2025年10月17日公表の業績予想に基づき記載しています。詳細な内容は、2025年10月17日公表の「2025年8月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。
新予想	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。
譲渡益	譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の帳簿価額を控除した参考値で、実際の不動産等売却益とは異なります。
DPU	1口当たり分配金をいいます。
調整後EPU	1口当たり当期純利益のうち、譲渡益等（物件譲渡時に生じる譲渡益、譲渡益にかかる資産運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税（試算値））の調整を行った金額をいいます。
NOI利回り 平均NOI利回り	NOI利回りは、以下の計算式によって算出しています。平均NOI利回りは、対象となるセクター若しくはポートフォリオのA及びBの合計に基づいて算出しています。 $A \div B \times 100\%$ （A:各期末時点の鑑定評価書に記載された直接還元法NOI、B:取得価格（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滿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。
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。

用語	定義
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ビュ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（20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25期（2026年8月期）及び第26期（2027年2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4月16日公表の業績予想における想定を記載したものであり、その実現性や金額等について何ら保証するものではありません。
ADR・稼働率・RevPAR（2024年同期比指数）の推移（53ページ）	賃貸借契約において変動賃料の定めのある相鉄フレッサイン銀座7丁目、相鉄フレッサイン東京六本木、グランドニッコー東京ベイ舞浜及び浅草ビューホテルを対象として、各期に計上される変動賃料の対象期間におけるADR、稼働率及びRevPARの単純平均を2024年を100として指数化した数値を記載しています。 なお、相鉄フレッサイン銀座7丁目及び相鉄フレッサイン東京六本木については、第24期（2026年2月期）以降、各期末時点における年度の売上累計額の進捗を基に変動賃料を計上する方法に変更（変更前は1年分の変動賃料を8月期に計上）をしていますが、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、2026年（第25期（2026年8月期））及び2027年（第26期（2027年2月期））の数値については、本資産運用会社が業績予想の策定にあたり、オペレーターの計画や実績等を参考に変動賃料計上の前提として想定しているADR、稼働率及びRevPARを基に算出した数値です。その水準や実現性等について何ら保証するものではありません。
平均調達金利	各期末時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。なお、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップ取引の効果を勘案した利率を使用しています。
平均残存期間	各期末時点における各有利子負債の残存年数を、当該時点の有利子負債総額残高に応じて加重平均して算出しています。
GRESB	国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG 配慮を測る年次のベンチマーク評価です。

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

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

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

## ご注意

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

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