

2024年2月期 決算短信 (REIT)

2024年4月18日

不動産投資信託証券発行者名 ヒューリックリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3295 URL <https://www.hulic-reit.co.jp>
代表者 執行役員 一寸木 和朗
資産運用会社名 ヒューリックリートマネジメント株式会社
代表者 代表取締役社長 一寸木 和朗
問合せ先責任者 取締役 CFO 企画管理本部長
兼財務企画部長 待場 弘史 TEL 03-5244-5580

有価証券報告書提出予定日 2024年5月22日 分配金支払開始予定日 2024年5月15日
決算補足説明資料作成の有無 有・無
決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年2月期の運用、資産の状況 (2023年9月1日～2024年2月29日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年2月期	11,323	0.9	5,960	1.3	5,160	1.2	5,160	1.9
2023年8月期	11,222	5.1	5,882	4.6	5,099	4.3	5,063	3.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年2月期	3,583	2.6	1.3	45.6
2023年8月期	3,516	2.5	1.3	45.4

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2024年2月期1,440,000口、2023年8月期1,440,000口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年2月期	3,583	5,159	—	—	99.9	2.6
2023年8月期	3,480	5,011	—	—	98.9	2.5

(注) 配当性向は、次の算式により計算し、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年2月期	409,823	200,440	48.9	139,194
2023年8月期	401,942	200,290	49.8	139,090

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年2月期	16,742	△13,086	2,988	22,578
2023年8月期	17,369	△21,083	△5,011	15,932

2. 2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年8月期	11,439	1.0	5,984	0.4	5,157	△0.1	5,156	△0.1	3,580	—
2025年2月期	10,892	△4.8	5,665	△5.3	4,825	△6.4	4,824	△6.4	3,480	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
 (2024年8月期) 3,580円 (2025年2月期) 3,350円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） 2024年2月期 1,440,000口 2023年8月期 1,440,000口

- ② 期末自己投資口数 2024年2月期 0口 2023年8月期 0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は7ページ「2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」（以下「本予想の前提条件」といいます。）に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	13
(5) キャッシュ・フロー計算書	14
(6) 継続企業の前提に関する注記	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	
(1) 投資状況	31
(2) 投資資産	32
(3) 主要な投資資産について	38
(4) 主要なテナントの概要	39
(5) 賃貸面積上位エンドテナント	43
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況	45

1. 運用状況

（1）運用状況

（当期の概況）

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本投資法人の資産運用会社である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。）を設立企画人として、2013年11月7日に設立され、同年11月25日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第88号）。その後、本投資法人は、2014年2月6日を払込期日として一般募集による新投資口の発行を実施し、同年2月7日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場し（銘柄コード3295）、同年3月7日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、2021年10月27日に上場後8回目となる一般募集増資及び同年11月22日に第三者割当による増資を実施し、2024年2月29日現在（2024年2月29日を以下「当期末」といい、2024年2月29日時点以下「当期末現在」といいます。）における発行済投資口の総口数は1,440,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2023年12月にヒューリック駒込ビル、相鉄フレッサイン東京六本木（追加取得）及びヒューリック雷門ビルの計3物件（取得価格合計12,780百万円）を取得し、同年9月にヒューリック銀座7丁目ビル（準共有持分47.5%）（譲渡価格10,935百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は67物件、取得価格の合計は393,189百万円（百万円未満四捨五入）となりました。また、当期末現在におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.7%であり、引き続き高い水準を維持しています。

なお、本資産運用会社は、環境・社会・ガバナンスへの配慮が中長期的な投資主価値の最大化につながるという考えのもと、2016年3月に「サステナビリティ方針」を策定し、環境への配慮やテナント満足度の向上及び地域社会への貢献に係る取組みを実践しています。

本投資法人は、2016年8月期よりGRESB（注1）のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、最高位の「5 Star」を4年連続で取得し、同時に7年連続で「Green Star」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において5年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、当期末現在において、次のとおり合計52件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証（注2）に関しては、6件の認証を取得し、そのうち「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。BELS（注3）に関しては、19件の認証を取得し、そのうち「HULIC & New SHIBUYA」及び「ヒューリック志村坂上」において最高ランクを取得しています。CASBEE不動産評価認証（注4）に関しては、22件（注5）の認証を取得し、そのうち「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック神田橋ビル」、「ヒューリック蛸殻町ビル」、「ヒューリック東上野一丁目ビル」、「ヒューリック東日本橋ビル」、「ヒューリック神保町ビル」、「ヒューリック麴町ビル」、「ヒューリック小舟町ビル」、「大井町再開発ビル2号棟・1号棟」、「ヒューリック神宮前ビル」及び「ヒューリック目白」において最高ランクを取得しています。CASBEEウェルネスオフィス評価認証（注6）に関しては、「ヒューリック虎ノ門ビル」において取得しています。また、JHEP認証（注7）に関しては、「チャームスイート新宿戸山」、「グランダ学芸大学」等、4件の認証を取得しています。

また、本資産運用会社は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年7月にTCFD（気候関連

財務情報開示タスクフォース）提言に賛同し、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムへ加入しました。TCFD提言が推奨する4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動対応がもたらす事業リスクと事業機会の分析を行い、2022年4月よりその取組みに関する情報開示を行っています。

- （注1）GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
- （注2）「DBJ Green Building 認証」は、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。
- （注3）「BELS」とは、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。
- （注4）「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」とは、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など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。なお、CASBEE 不動産評価認証とは、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象に、その環境性能を評価するものです。
- （注5）「大井町再開発ビル2号棟及び1号棟」は、一体の建物として認証を取得しているため、1件として計上しています。
- （注6）「CASBEE ウェルネスオフィス評価認証」とは、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、取組みを評価するものです。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。
- （注7）「JHEP 認証（ハビタット評価認証制度）」とは、1970～80年代に米国内務省が開発した生きもののくらす環境（ハビタット）に着目して環境を定量的に評価するHEP（Habitat Evaluation Procedures）という手法をもとに、生物多様性の保全や回復に資する取り組みを評価・認証する制度で、公益財団法人日本生態系協会が開発、運営しています。

③ 資金調達状況

本投資法人は、当期において、資産の取得資金の一部に充当するため、2023年12月1日及び12月22日に合計8,000百万円の資金を短期借入金により調達しました。また、2024年2月7日及び2月29日に長期借入金（グリーンローンを含む）合計で11,243百万円の借入れを行い、返済期限が到来した長期借入金の借換え及び短期借入金の一部期限前弁済を実施しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は188,116百万円（短期借入金6,000百万円、1年内返済予定の長期借入金24,133百万円、長期借入金140,983百万円、投資法人債17,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は45.9%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：AA、格付の見通し：安定的

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は11,323百万円（前期比0.9%増）、営業利益は5,960百万円（前期比1.3%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,160百万円（前期比1.2%増）、当期純利益は5,160百万円（前期比1.9%増）となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期については、利益分配金が損金算入されることを企図し

て、当期純利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,583円となりました。

（次期の見通し）

① 運用全般に関する見通し

今後の我が国の景気は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されますが、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、マイナス金利政策解除に伴う影響に十分注意する必要があります。このような見通しの中、オフィスビル賃貸市場については、引き続き、事業所の集約・移転や館内増床などオフィスニーズの変化等に注視し、また、商業施設及びホテルについても、インバウンド需要の回復等が一段と強まることが見込まれますが、テナントの営業状況等を見極めながら、適切に対応していく必要があります。

このような環境下、本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティ（注1）を据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセット・プラス（注2）への投資により長期的かつ安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

財務戦略については、適正なLTV水準を維持し、借入金の借入期間の長期化及び返済期限の分散化等による安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。なお、金利形態については、金融環境や既存投資主への影響等も考慮し固定金利を中心としつつ、一部変動金利による借換えも検討していきます。

（注1）「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、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にあって、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をいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、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」に立地し、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をいいます。なお、オフィスにおける東京圏への投資比率を、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上（取得価格ベース）とします。

（注2）「次世代アセット・プラス」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、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や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めたうえで、厳選して投資します。本投資法人は、「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」のほか、オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、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や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産を次世代アセット・プラスと位置付けています。

- ② 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権（1物件・譲渡価格4,080百万円）を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該譲渡資産の譲渡に要する諸費用（譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
ヒューリック東日本橋ビル	東京都 中央区	2024年3月27日	4,080	非開示（注）

（注）譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(B) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、2024年4月18日付で、上記(A)の資産譲渡により譲渡先から受領した譲渡代金に手元資金を加え、以下の借入金について、同年4月30日付で、残額及び一部を期限前弁済することを決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行	2,300 (注1)	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.20%を加えた利率	2023年 12月1日	2024年 11月29日	期限一括弁済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行	3,700 (注2)	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.20%を加えた利率	2023年 12月22日	2024年 12月20日	期限一括弁済	無担保 無保証

（注1）2024年2月22日付で公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」に記載の借入金の一部期限前弁済を行った後の残額を記載しています。なお、当該借入金は本件期限前弁済により全額弁済されます。

（注2）上記借入金のうち12億円を弁済し、本件期限前弁済後の借入残額は25億円となります。

③ 運用状況（業績）の見通し

2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2024年8月期	2025年2月期
営業収益	11,439百万円	10,892百万円
営業利益	5,984百万円	5,665百万円
経常利益	5,157百万円	4,825百万円
当期純利益	5,156百万円	4,824百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,580円	3,480円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

なお、上記の見通しの前提条件は、下記「2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」記載のとおりです。

(注) 上記予想数値は下記の一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）及び
2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2024年8月期：2024年3月1日～2024年8月31日（184日） ・ 2025年2月期：2024年9月1日～2025年2月28日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本投資法人が本日現在保有している66物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）を前提としています。 ・ 運用状況等の予想にあたっては、2025年2月期末（第22期末）まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。 ・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向及びテナントとの協議状況等を勘案の上、一定の入退去の影響等を考慮し算出しています。なお、2024年8月期の月次ベースの期中平均稼働率は99.6%、2025年2月期の同稼働率は99.2%を想定していますが、想定と異なるテナント入退去が発生した場合等には変動する可能性があります。 ・ 2024年8月期（第21期）において、2024年3月に譲渡した資産に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を控除）の見込額を計上しています。 ・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、2024年2月期（第20期）取得資産以外の保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、2024年2月期（第20期）取得資産に係る減価償却費以外の費用については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年8月期（第21期）には1,376百万円、2025年2月期（第22期）には1,380百万円を想定しています。 ・ 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。固定資産税及び都市計画税等については、2024年8月期（第21期）には1,014百万円、2025年2月期（第22期）には1,014百万円を想定しています。 ・ 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2024年8月期（第21期）は158百万円を、2025年2月期（第22期）は133百万円を計上することを想定しています。 ・ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等）については、2024年8月期（第21期）は1,371百万円、2025年2月期（第22期）は1,209百万円を想定しています。これらの費用は過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しています。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として2024年8月期（第21期）には812百万円、2025年2月期（第22期）には830百万円を見込んでいます。 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）及び投資口交付費償却（3年間で定額法により償却）は、2024年8月期（第21期）には15百万円、2025年2月期（第22期）には9百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は188,116百万円（短期借入金6,000百万円、1年内返済予定の長期借入金24,133百万円、長期借入金140,983百万円、投資法人債17,000百万円）です。 物件取得資金として2023年12月1日付及び2023年12月22日付で借入れた短期借入金の本日現在における未返済残額6,000百万円については、3,500百万円は2024年4月30日付で期限前弁済を行い、2,500百万円は返済期限までに借換えを行うことを前提としています。 2024年8月期末（第21期末）までに返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金11,834百万円及び2025年2月期末（第22期末）までに返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金12,299百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 上記の結果、2024年8月期末（第21期末）時点及び2025年2月期末（第22期末）時点の有利子負債残高は184,616百万円を想定し、2024年8月期末（第21期末）のLTV（想定値）は約45%程度を見込んでいます。 上記LTV（想定値）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数1,440,000口を前提とし、2025年2月期末（第22期末）までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
<p>1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない。）</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 2025年2月期（第22期）については、内部留保金のうち186百万円を取崩す見込みです。なお、実際の内部留保の取崩しの金額は変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないこと並びに地政学その他の本投資法人の支配領域外の様々な事象が想定を超えて発生する等の事態がないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,585,746	14,603,757
信託現金及び信託預金	8,347,095	7,974,672
営業未収入金	14,589	16,340
前払費用	51,871	43,705
未収消費税等	208,306	—
その他	76	4,732
流動資産合計	16,207,684	22,643,209
固定資産		
有形固定資産		
建物	708,639	714,841
減価償却累計額	△ 87,508	△ 97,611
建物（純額）	621,131	617,229
工具、器具及び備品	1,831	1,831
減価償却累計額	△ 333	△ 487
工具、器具及び備品（純額）	1,497	1,343
土地	589,293	589,293
信託建物	81,428,388	83,884,109
減価償却累計額	△ 15,461,626	△ 16,663,377
信託建物（純額）	65,966,762	67,220,732
信託構築物	451,450	462,757
減価償却累計額	△ 224,627	△ 239,984
信託構築物（純額）	226,823	222,772
信託機械及び装置	559,072	564,736
減価償却累計額	△ 323,063	△ 346,313
信託機械及び装置（純額）	236,009	218,422
信託工具、器具及び備品	127,680	137,425
減価償却累計額	△ 70,166	△ 78,966
信託工具、器具及び備品（純額）	57,513	58,459
信託土地	310,673,598	310,955,656
信託建設仮勘定	4,400	4,400
有形固定資産合計	378,377,030	379,888,310
無形固定資産		
借地権	2,345,873	2,345,873
信託借地権	3,514,716	3,509,413
その他	4,086	3,106
無形固定資産合計	5,864,676	5,858,394
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	360,076	360,076
長期前払費用	1,051,783	1,010,945
投資その他の資産合計	1,411,859	1,371,021
固定資産合計	385,653,566	387,117,726
繰延資産		
投資口交付費	17,186	7,518
投資法人債発行費	63,762	55,119
繰延資産合計	80,949	62,637
資産合計	401,942,200	409,823,573

（単位：千円）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	833,258	552,294
短期借入金	—	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,077,000	24,133,000
未払金	1,288,923	1,319,337
未払費用	19,011	13,607
未払法人税等	35,406	605
未払消費税等	116,219	198,184
前受金	1,837,464	1,835,046
預り金	51,896	4,278
流動負債合計	25,259,180	34,056,353
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	142,039,000	140,983,000
預り敷金及び保証金	146,612	146,612
信託預り敷金及び保証金	16,919,434	16,909,752
資産除去債務	287,021	287,709
固定負債合計	176,392,068	175,327,075
負債合計	201,651,248	209,383,428
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	194,754,822	194,754,822
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △ 3,936 ※2	△ 3,936
出資総額控除額合計	△ 3,936	△ 3,936
出資総額（純額）	194,750,886	194,750,886
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,540,065	5,689,258
剰余金合計	5,540,065	5,689,258
投資主資本合計	200,290,951	200,440,144
純資産合計	※3 200,290,951 ※3	200,440,144
負債純資産合計	401,942,200	409,823,573

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年3月1日	自	2023年9月1日
	至	2023年8月31日	至	2024年2月29日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 ※3	10,196,893	※1 ※3	10,184,612
その他賃貸事業収入	※1	659,601	※1	771,040
不動産等売却益	※2 ※3	365,989	※2 ※3	368,254
営業収益合計		11,222,483		11,323,907
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,990,685	※1	3,981,553
資産運用報酬		1,078,722		1,095,934
資産保管手数料		15,011		15,043
一般事務委託手数料		47,934		47,994
役員報酬		7,500		9,000
その他営業費用		199,957		213,808
営業費用合計		5,339,811		5,363,334
営業利益		5,882,672		5,960,572
営業外収益				
受取利息		84		108
未払分配金除斥益		239		273
還付加算金		—		488
補助金収入		—		4,500
営業外収益合計		323		5,370
営業外費用				
支払利息		511,763		537,443
投資法人債利息		52,074		51,866
融資関連費用		201,529		197,323
投資口交付費償却		9,668		9,668
投資法人債発行費償却		8,738		8,643
営業外費用合計		783,773		804,944
経常利益		5,099,223		5,160,998
税引前当期純利益		5,099,223		5,160,998
法人税、住民税及び事業税		35,419		605
法人税等合計		35,419		605
当期純利益		5,063,803		5,160,393
前期繰越利益		476,261		528,865
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,540,065		5,689,258

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本合計	純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本合計		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計			
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計						
当期首残高	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,487,461	5,487,461	200,238,347	200,238,347	
当期変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200	
当期純利益	-	-	-	-	5,063,803	5,063,803	5,063,803	5,063,803	
当期変動額合計	-	-	-	-	52,603	52,603	52,603	52,603	
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,540,065	5,540,065	200,290,951	200,290,951	

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本合計	純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本合計		
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計			
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計						
当期首残高	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,540,065	5,540,065	200,290,951	200,290,951	
当期変動額									
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200	
当期純利益	-	-	-	-	5,160,393	5,160,393	5,160,393	5,160,393	
当期変動額合計	-	-	-	-	149,193	149,193	149,193	149,193	
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,689,258	5,689,258	200,440,144	200,440,144	

（4）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
I 当期末処分利益	5,540,065,865 円	5,689,258,985 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,011,200,000 円 (3,480 円)	5,159,520,000 円 (3,583 円)
III 次期繰越利益	528,865,865 円	529,738,985 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当初の予想分配金 5,011,200,000 円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、内部留保することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期純利益の範囲内で発行済投資口数 1,440,000 口の整数倍の最大値となる 3,583 円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2023年3月1日 2023年8月31日	自 至	2023年9月1日 2024年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,099,223		5,160,998
減価償却費		1,365,523		1,389,877
投資口交付費償却		9,668		9,668
投資法人債発行費償却		8,738		8,643
受取利息		△ 84		△ 108
支払利息		563,837		589,310
営業未収入金の増減額 (△は増加)		1,079		△ 1,751
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△ 208,306		208,306
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 9,511		8,165
営業未払金の増減額 (△は減少)		544,889		△ 517,486
未払金の増減額 (△は減少)		91,794		30,655
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△ 159,004		81,965
前受金の増減額 (△は減少)		50,296		△ 2,417
預り金の増減額 (△は減少)		51,804		△ 47,617
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△ 9,574		40,837
信託有形固定資産の売却による減少額		10,524,977		10,520,864
その他		8,251		△ 110,123
小計		17,933,603		17,369,786
利息の受取額		84		108
利息の支払額		△ 563,424		△ 591,607
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 605		△ 35,406
営業活動によるキャッシュ・フロー		17,369,659		16,742,880
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△ 10,697		△ 6,201
信託有形固定資産の取得による支出		△ 22,035,922		△ 13,172,326
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 523,083		△ 335,398
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,486,312		427,803
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 21,083,389		△ 13,086,123
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		3,000,000		8,000,000
短期借入金の返済による支出		△ 3,000,000		△ 2,000,000
長期借入れによる収入		13,010,000		11,243,000
長期借入金の返済による支出		△ 13,010,000		△ 9,243,000
分配金の支払額		△ 5,011,733		△ 5,011,168
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 5,011,733		2,988,831
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△ 8,725,463		6,645,588
現金及び現金同等物の期首残高		24,658,305		15,932,841
現金及び現金同等物の期末残高	※1	15,932,841	※1	22,578,430

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～64年	構築物	4～20年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～64年								
構築物	4～20年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては 62,467 千円、当期においては 3,660 千円です。</p>								

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

（追加情報）

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

（8）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	13,500,000 千円	13,500,000 千円
借入実行残高	—	—
差引額	13,500,000 千円	13,500,000 千円

※2. 一時差異等調整引当額

前期（2023年8月31日）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	3,936	3,936	—	—	3,936	—

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（2024年2月29日）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	3,936	3,936	—	—	3,936	—

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	9,194,295	9,153,601
地代収入	265,029	265,029
共益費収入	737,567	765,981
計	10,196,893	10,184,612
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	465,642	501,051
その他収入	193,958	269,989
計	659,601	771,040
不動産賃貸事業収益合計	10,856,494	10,955,653
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	652,524	667,584
水道光熱費	623,284	585,810
公租公課	969,315	898,207
保険料	14,110	13,890
修繕費	103,500	174,194
減価償却費	1,364,543	1,388,897
その他賃貸事業費用	263,406	252,968
不動産賃貸事業費用合計	3,990,685	3,981,553
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	6,865,808	6,974,100

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

ヒューリック銀座7丁目ビル（信託受益権準共有 持分 47.5%）		(単位：千円)
不動産等売却収入	10,935,000	
不動産等売却原価	10,524,977	
その他売却費用	44,032	
不動産等売却益	365,989	

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

ヒューリック銀座7丁目ビル（信託受益権準共有 持分 47.5%）		(単位：千円)
不動産等売却収入	10,935,000	
不動産等売却原価	10,520,864	
その他売却費用	45,881	
不動産等売却益	368,254	

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
営業取引によるもの				
貸貸事業収入	795,933		796,533	
不動産等売却益	365,989		368,254	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
発行可能投資口総口数	20,000,000	口	20,000,000	口
発行済投資口の総口数	1,440,000	口	1,440,000	口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
現金及び預金	7,585,746	千円	14,603,757	千円
信託現金及び信託預金	8,347,095	千円	7,974,672	千円
現金及び現金同等物	15,932,841	千円	22,578,430	千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスを考慮しています。

デリバティブ取引は、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。

借入金・投資法人債は、主として資産の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2023年8月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の 長期借入金	21,077,000	21,144,841	67,841
(2) 投資法人債	17,000,000	16,983,700	△16,300
(3) 長期借入金	142,039,000	138,122,572	△3,916,427
負債計	180,116,000	176,251,113	△3,864,886
デリバティブ取引	—	—	—

当期（2024年2月29日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の 長期借入金	24,133,000	24,176,772	43,772
(2) 投資法人債	17,000,000	16,900,600	△99,400
(3) 長期借入金	140,983,000	136,998,142	△3,984,857
負債計	182,116,000	178,075,514	△4,040,485
デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

（1）1年内返済予定の長期借入金、（3）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。固定金利による長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

（2）投資法人債

時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

デリバティブ取引

後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照ください。

（注2）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2023年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	2,000,000	3,000,000	3,000,000	7,000,000	2,000,000
長期借入金	21,077,000	22,069,000	20,070,000	25,771,000	18,633,000	55,496,000
合計	21,077,000	24,069,000	23,070,000	28,771,000	25,633,000	57,496,000

当期（2024年2月29日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	5,000,000	1,000,000	2,000,000	7,000,000	2,000,000
長期借入金	24,133,000	19,770,000	26,098,000	25,414,000	18,757,000	50,944,000
合計	24,133,000	24,770,000	27,098,000	27,414,000	25,757,000	52,944,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2023年8月31日）及び当期（2024年2月29日）において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2023年8月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	76,675,000	71,495,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（1）1年内返済予定の長期借入金、（3）長期借入金をご参照ください。）。

当期（2024年2月29日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	75,675,000	67,155,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（1）1年内返済予定の長期借入金、（3）長期借入金をご参照ください。）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2,862	—
減価償却超過額	1,608	1,825
資産除去債務	88,687	88,687
繰延税金資産合計	93,159	90,513
評価性引当額	△93,159	△90,513
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 (2023年8月31日)	当期 (2024年2月29日)
法定実効税率	34.59	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△33.99	△31.43
その他	0.09	△0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.69	0.01

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	111,609,853	不動産業	被所有 直接 10.58%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	10,250,000	—	—
								不動産信託受 益権の譲渡	10,935,000	—	—
								信託敷金保証 金の預り	1,486,312	信託預り 敷金及び 保証金	14,798,559
								信託敷金保証 金の返還	514,641		
								賃料収入等	795,933	前受金	141,504

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	111,609,853	不動産業	被所有 直接 12.50%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	12,780,000	—	—
								不動産信託受 益権の譲渡	10,935,000	—	—
								信託敷金保証 金の預り	427,803	信託預り 敷金及び 保証金	14,788,877
								信託敷金保証 金の返還	335,398		
								賃料収入等	796,533	前受金	141,614

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）及び当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）におい
て、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都千 代田区神 田駿河台 二丁目3 番11号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	1,159,109	未払金	1,186,594

(注1) 資産運用報酬の支払には、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(53,050千円)、個々の不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬(27,337千円)が含まれています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都千 代田区神 田駿河台 二丁目3 番11号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	1,155,222	未払金	1,205,528

(注1) 資産運用報酬の支払には、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(31,950千円)、個々の不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬(27,337千円)が含まれています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

本投資法人執行役員一寸木和朗が第三者（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

本投資法人執行役員一寸木和朗が第三者（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2019年12月20日に取得した「ヒューリック浅草橋ビル」において、事業用定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定

使用見込期間を当該資産の取得から当該契約満了までの期間45年1ヶ月と見積り、割引率は0.48%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
期首残高		286,333		287,021
有形固定資産の取得に伴う増加額		—		—
時の経過による調整額		687		688
期末残高		287,021		287,709

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日		自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	
貸借対照表計上額				
期首残高		374,296,527		384,237,620
期中増減額		9,941,092		1,505,977
期末残高		384,237,620		385,743,597
期末時価		455,832,000		458,538,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(21,496,821千円)、前期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(10,524,977千円)及び減価償却費(1,363,856千円)であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(12,849,330千円)、当期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(10,520,864千円)及び減価償却費(1,388,208千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期の期末評価のうち「ヒューリック銀座7丁目ビル」については、2023年4月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権準共有持分47.5%の譲渡価格を記載しています。また、当期の期末評価のうち「ヒューリック東日本橋ビル」については、2024年2月26日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、前記〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
みずほフィナンシャルグループ	1,334,982	不動産賃貸事業
ヒューリック株式会社	1,161,922	不動産賃貸事業

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
みずほフィナンシャルグループ	1,485,896	不動産賃貸事業
ヒューリックグループ	1,258,418	不動産賃貸事業

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生ずる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	10,935,000	（注2）365,989
水道光熱費収入	465,642	465,642
その他	—	10,390,851
合計	11,400,642	11,222,483

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生ずる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	10,935,000	（注2）368,254
水道光熱費収入	501,051	501,051
その他	—	10,454,601
合計	11,436,051	11,323,907

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報
 前期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

2023年8月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2023年4月13日に売却契約を締結した不動産等に係る10,935,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2023年9月1日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

残存履行義務に配分した取引価格

2024年2月29日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2024年2月26日に売却契約を締結した不動産等に係る4,080,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年3月27日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
1口当たり純資産額	139,090 円	139,194 円
1口当たり当期純利益	3,516 円	3,583 円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日
当期純利益（千円）	5,063,803	5,160,393
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,063,803	5,160,393
期中平均投資口数（口）	1,440,000	1,440,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、リース取引、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間の増資等の概要は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年9月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	（注1）
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	（注2）
2021年4月7日	公募増資	39,000	1,351,000	6,336	180,115	（注3）
2021年4月27日	第三者割当増資	2,000	1,353,000	324	180,440	（注4）
2021年10月27日	公募増資	82,800	1,435,800	13,623	194,063	（注5）
2021年11月22日	第三者割当増資	4,200	1,440,000	691	194,754	（注6）

- （注1） 1口当たり発行価格185,932円（発行価額179,924円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- （注2） 1口当たり発行価額179,924円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- （注3） 1口当たり発行価格167,895円（発行価額162,470円）にて、新規物件の取得資金の一部への充当に伴い減少した手元資金の補填等を目的として公募により新投資口を発行しました。
- （注4） 1口当たり発行価額162,470円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- （注5） 1口当たり発行価格169,942円（発行価額164,538円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- （注6） 1口当たり発行価額164,538円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- （注7） 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (2023年8月31日)		当期 (2024年2月29日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	東京コマーションヤル・ プロパティ	都心6区	3,557	0.9	3,553	0.9
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	3,557	0.9	3,553	0.9
	次世代アセット・ プラス	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
	不動産合計		3,557	0.9	3,553	0.9
	信託不動産	東京コマーションヤル・ プロパティ	都心6区	228,505	56.9	217,767
その他23区			49,818	12.4	51,481	12.6
その他			16,774	4.2	16,764	4.1
計			295,098	73.4	286,012	69.8
次世代アセット・ プラス		都心6区	29,037	7.2	33,897	8.3
		その他23区	39,020	9.7	44,866	10.9
		その他	17,522	4.4	17,413	4.2
		計	85,581	21.3	96,177	23.5
信託不動産合計		380,679	94.7	382,189	93.3	
不動産・信託不動産合計		384,237	95.6	385,743	94.1	
預金・その他の資産		17,704	4.4	24,079	5.9	
資産総額		401,942	100.0	409,823	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)
負債総額	201,651	50.2	209,383	51.1
純資産総額	200,290	49.8	200,440	48.9

(注1) 「都心6区」とは、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。

(注2) 「保有総額」とは、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額、負債総額又は純資産総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 投資資産

① 投資資産の概要

(当期末現在)

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
東京 コー マー シヤ ル・ プロ パテ ィ	ヒューリック神谷町ビル	1985年4月	2,691	2,605	31,919.66	32,487.06	98.3
	ヒューリック九段ビル(底地)	—	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0
	虎ノ門ファーストガーデン(注7)	2010年8月	549	380	5,689.97	5,689.97	100.0
	ラピロス六本木(注8)	1997年8月	632	524	6,730.52	6,730.52	100.0
	ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	314	196	5,369.71	5,369.71	100.0
	ヒューリック神田ビル	2008年9月	283	238	3,728.36	3,728.36	100.0
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	167	131	2,566.95	2,566.95	100.0
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	188	126	2,858.48	2,858.48	100.0
	御茶ノ水ソランティ(注9)	2013年2月	(注29)	(注29)	13,800.58	13,923.42	99.1
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	176	138	3,137.09	3,137.09	100.0
	東京西池袋ビルディング(注10)	1990年10月	111	190	1,429.74	1,429.74	100.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	871	652	8,464.99	8,574.65	98.7
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年8月	252	204	2,817.65	2,817.65	100.0
	ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	195	131	3,681.20	3,681.20	100.0
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	76	56	1,561.38	1,561.38	100.0
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996年3月	200	147	3,276.05	3,276.05	100.0
	番町ハウス	1989年8月	(注29)	132	1,981.83	1,981.83	100.0
	恵比寿南ビル	1992年9月	(注29)	(注29)	1,629.09	1,629.09	100.0
	ヒューリック飯田橋ビル	1991年2月	82	59	1,431.94	1,431.94	100.0
	ヒューリック浅草橋ビル(注11)	2013年2月	339	234	5,157.68	5,280.72	97.7
	ヒューリック恵比寿ビル	1992年2月	71	58	1,059.22	1,059.22	100.0
	ヒューリック両国ビル(注12)	2010年1月	286	203	4,569.34	4,569.34	100.0
	ヒューリック浅草橋江戸通(注13)	2015年9月	272	131	3,956.73	3,956.73	100.0
	ヒューリック中野ビル(注14)	1994年10月	170	130	2,616.83	2,616.83	100.0
	ヒューリック上野ビル(注15)	(銀行店舗棟) 1986年4月 (駐車場) 1986年3月	211	190	3,031.85	3,031.85	100.0
	ヒューリック麴町ビル(注16)	2010年10月	523	362	5,380.17	5,380.17	100.0
吉祥寺富士ビル(注17)	1980年10月	(注29)	(注29)	3,958.37	3,958.37	100.0	
ヒューリック八王子ビル(注18)	(銀行店舗棟) 2009年2月 (駐車場) 2009年11月	285	193	3,768.00	3,768.00	100.0	
ヒューリック神戸ビル(注19)	1990年10月	387	445	4,991.30	5,126.08	97.4	
ヒューリック五反田ビル(注20)	1986年5月	308	254	4,246.19	4,246.19	100.0	
ヒューリック王子ビル(注21)	(銀行店舗棟) 2020年1月 (駐車場) 1972年5月	263	164	3,695.59	3,695.59	100.0	
ヒューリック小舟町ビル(注22)	1994年5月	581	770	7,781.30	7,781.30	100.0	
ヒューリック駒込ビル(注23)	2012年1月	(注29)	(注29)	1,310.40	1,310.40	100.0	
	小計	—	—	—	160,949.23	162,006.95	99.3

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
東京 コー マー シヤ ル・ プロ パテ イ	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	1989年9月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
		大井町再開発ビル1号棟 (注24)	1989年9月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1993年6月	(注29)	(注29)	2,169.41	2,169.41	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	162	94	1,660.60	1,660.60	100.0
		ヒューリック等々力ビル	1990年8月	94	69	1,676.02	1,676.02	100.0
		HULIC &New SHIBUYA (注25)	2017年4月	127	114	898.62	898.62	100.0
		HULIC &New SHINBASHI	2017年4月	152	135	1,725.35	1,725.35	100.0
		ヒューリック志村坂上	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホ ーム棟) 2016年2月	438	307	11,528.34	11,528.34	100.0
		ヒューリック目白	2018年10月	279	187	3,805.72	3,805.72	100.0
		小計	—	—	—	48,562.39	48,562.39	100.0
	中計	—	—	—	209,511.62	210,569.34	99.5	
次世代 アセ ット ・ ブラ ス	有料 老人 ホー ム	アリア松原	2005年9月	(注29)	(注29)	5,454.48	5,454.48	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	2005年9月	(注29)	(注29)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注29)	(注29)	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	2005年4月	(注29)	(注29)	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常盤松	2016年1月	(注29)	(注29)	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注29)	(注29)	4,912.57	4,912.57	100.0
		チャームスイート新宿戸山	2015年6月	(注29)	(注29)	4,065.62	4,065.62	100.0
		チャームスイート石神井公園	2014年6月	(注29)	(注29)	4,241.68	4,241.68	100.0
		ヒューリック調布	2017年3月	173	144	4,357.58	4,357.58	100.0
		アリスタージュ経堂 (注26)	2012年5月	(注29)	(注29)	13,279.12	13,279.12	100.0
		グランダ学芸大学	2013年4月	(注29)	(注29)	2,803.79	2,803.79	100.0
		チャームプレミア田園調布	2018年2月	(注29)	(注29)	1,983.71	1,983.71	100.0
		ソナーレ石神井	2018年10月	(注29)	(注29)	2,295.79	2,295.79	100.0
	小計	—	—	—	59,942.16	59,942.16	100.0	
	ネッ トワ ーク セン ター	池袋ネットワークセンター	2001年1月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	1998年4月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	2001年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	1997年5月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	1994年9月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	1995年6月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	2002年1月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
京阪奈ネットワークセンター		2001年5月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0	
小計		—	1,265	632	71,373.66	71,373.66	100.0	
ホテ ル	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注27)	2016年8月	480	480	6,984.32	6,984.32	100.0	
	相鉄フレッサイン東京六本木 (注28)	2017年8月	432	108	4,816.89	4,816.89	100.0	
	ヒューリック築地三丁目ビル	2018年11月	(注29)	(注29)	4,740.31	4,740.31	100.0	
	ヒューリック雷門ビル	2012年7月	(注29)	(注29)	6,493.82	6,493.82	100.0	
	小計	—	—	—	23,035.34	23,035.34	100.0	
中計	—	—	—	154,351.16	154,351.16	100.0		
合計	—	—	—	363,862.78	364,920.50	99.7		

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額)につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、当期末現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料(消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額

につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース（以下「パススルー型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース（以下「固定型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

- (注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「総賃貸面積」は、当期末現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、当期末現在における各保有資産に係る建物の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面積を記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、当期末現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注8) 「ラピス六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注9) 「御茶ノ水ソラシティ」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「東京西池袋ビルディング」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「ヒューリック浅草橋ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) 「ヒューリック両国ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「ヒューリック浅草橋江戸通」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注14) 「ヒューリック中野ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「ヒューリック上野ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注16) 「ヒューリック麹町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注17) 「吉祥寺富士ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注18) 「ヒューリック八王子ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注19) 「ヒューリック神戸ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注20) 「ヒューリック五反田ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注21) 「ヒューリック王子ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注22) 「ヒューリック小舟町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注23) 「ヒューリック駒込ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注24) 「大井町再開発ビル1号棟」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。
- (注25) 「HULIC & New SHIBUYA」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注26) 「アリスタージュ経堂」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注27) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注28) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注29) 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、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注30) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

（当期末現在）

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	積算価格 (百万円) (注5)	収益価格（百万円）				
							直接還元法による価格	還元利回り（%）	DCF法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
東京 コマーシャル・ プロパティ	ヒューリック神谷町ビル	D	55,250	55,330	66,300	61,900	68,700	3.0	65,300	2.8	3.2
	ヒューリック九段ビル（底地）	N	11,100	11,191	14,100	(注6)	14,100	3.2	14,000	2.8	3.3
	虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	7,877	12,000	16,400	12,100	3.0	12,000	2.7	3.1
	ラピロス六本木	N	6,210	6,606	10,500	12,500	10,700	3.2	10,300	2.9	3.4
	ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,672	4,900	4,600	4,860	3.7	4,910	3.5	3.9
	ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,444	4,510	4,900	4,640	3.6	4,450	3.7	3.8
	ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,413	2,970	3,130	3,030	3.4	2,950	3.2	3.6
	ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,125	2,820	3,030	2,830	3.9	2,820	4.0	4.1
	御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	35,673	46,655	36,456	47,306	2.9	46,004	2.7	3.0
	ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,732	3,120	3,030	3,140	3.6	3,100	3.4	3.7
	東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,563	2,090	1,510	2,130	3.8	2,050	3.6	4.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	17,569	22,000	24,800	22,300	2.7	21,600	2.5	2.8
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,078	5,900	5,760	6,030	3.2	5,840	3.3	3.4
	ヒューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,497	3,630	3,830	3,770	3.9	3,570	4.0	4.1
	ヒューリック神保町ビル	N	1,460	1,541	1,720	1,540	1,730	3.6	1,700	3.4	3.7
	ヒューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,553	3,480	3,400	3,770	3.4	3,360	3.2	3.6
	番町ハウス	D	2,750	2,768	3,600	2,610	3,610	3.5	3,600	3.3	3.7
	恵比寿南ビル（注7）	T	2,420	2,423	2,640	2,550	2,740	3.6	2,590	3.6	3.7
	ヒューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,470	1,520	1,510	1,560	3.7	1,500	3.8	3.9
	ヒューリック浅草橋ビル（注8）	T	4,750	4,325	4,800	4,540	4,740	4.7	4,820	4.7	—
	ヒューリック恵比寿ビル	C	1,275	1,283	1,420	987	1,460	3.5	1,420	3.3	3.6
	ヒューリック両国ビル	N	5,610	5,400	6,057	4,959	6,111	3.6	5,994	3.4	3.7
	ヒューリック浅草橋江戸通	N	5,420	5,309	6,075	5,175	6,093	3.7	6,048	3.3	3.6
	ヒューリック中野ビル	N	3,200	3,212	3,591	2,916	3,627	3.7	3,546	3.5	3.8
	ヒューリック上野ビル	N	4,100	4,118	4,590	4,662	4,644	3.4	4,536	3.2	3.5
	ヒューリック麴町ビル	D	12,600	12,544	13,600	15,300	14,200	2.9	13,400	2.7	3.1
	吉祥寺富士ビル	T	5,150	5,155	6,430	6,450	6,520	4.0	6,390	4.1	4.2
	ヒューリック八王子ビル	N	4,900	4,778	5,265	4,572	5,301	4.6	5,220	4.4	4.7
	ヒューリック神戸ビル	D	6,710	6,830	7,000	6,950	7,070	4.0	6,970	3.8	4.2
	ヒューリック五反田ビル	T	6,162	6,176	6,350	7,160	6,480	3.8	6,300	3.9	4.0
	ヒューリック王子ビル（注9）	T	5,300	5,303	5,480	6,410	5,570	3.9	5,440	4.0	4.1
	ヒューリック小舟町ビル	C	10,970	11,010	11,500	8,350	11,700	3.4	11,500	3.2	3.5
	ヒューリック駒込ビル	N	1,930	1,942	1,998	1,926	2,016	3.6	1,971	3.4	3.7
小計	—	—	252,477	247,923	298,611	—	304,578	—	295,199	—	—
商業施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,444	11,800	11,700	12,000	4.0	11,700	4.1	4.2
	大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,429	7,070	7,140	7,120	4.2	7,050	4.3	4.4
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,171	4,000	2,800	4,040	3.7	3,960	3.5	3.8
	ヒューリック神宮前ビル（注10）	T	2,660	2,689	3,600	3,690	3,660	3.3	3,570	3.4	3.5
	ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,198	1,440	1,600	1,450	4.3	1,430	4.4	4.5
	HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,053	3,570	2,830	3,620	2.8	3,515	2.6	2.9
	HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	2,954	3,390	3,220	3,420	3.5	3,350	3.3	3.6
	ヒューリック志村坂上	N	7,556	7,127	7,350	7,570	7,440	4.3	7,250	4.1	4.5
	ヒューリック目白	N	5,670	5,574	6,590	6,270	6,650	3.4	6,520	3.2	3.5
	小計	—	—	42,158	41,642	48,810	46,820	49,400	—	48,345	—
中計	—	—	294,635	289,566	347,421	—	353,978	—	343,544	—	—

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	積算 価格 (百万円) (注5)	収益価格（百万円）				
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)
有 料 老 人 ホ ー ム	アリア松原	N	3,244	3,077	4,660	4,170	4,680	4.1	4,640	3.8	4.2
	トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,199	7,330	5,930	7,360	4.4	7,300	4.1	4.5
	トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,768	3,920	3,360	3,940	4.3	3,900	4.0	4.4
	トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,661	3,790	3,060	3,800	4.3	3,770	4.0	4.4
	トラストガーデン常磐松	N	3,030	2,863	3,580	3,220	3,610	3.9	3,540	3.7	4.0
	SOMPOケア ラヴィール北鎌倉	N	1,780	1,606	1,900	1,310	1,920	5.0	1,880	4.8	5.2
	チャームスイート新宿戸山	N	3,323	3,284	3,830	3,660	3,860	3.8	3,790	3.6	3.9
	チャームスイート石神井公園	N	3,200	3,126	3,540	3,250	3,570	4.1	3,510	3.9	4.2
	ヒューリック調布	N	3,340	3,335	3,740	3,350	3,770	4.0	3,710	3.8	4.1
	アリスタージュ経堂	N	9,000	9,060	10,070	9,975	10,165	3.7	9,975	3.5	3.8
	グランダ学芸大学	N	2,200	2,228	2,430	2,390	2,450	3.6	2,400	3.4	3.7
	チャームプレミア田園調布	N	2,550	2,605	2,710	2,550	2,730	3.7	2,680	3.5	3.8
	ソナール石神井	N	2,400	2,458	2,570	2,450	2,590	3.8	2,540	3.6	3.9
	小計	—	45,067	44,278	54,070	48,675	54,445	—	53,635	—	—
	ネ ッ ト ワ ー ク セ ン タ ー	池袋ネットワークセンター	N	4,570	4,424	5,310	5,470	5,340	4.2	5,270	3.9
田端ネットワークセンター		N	1,355	1,329	1,550	1,680	1,560	4.7	1,540	4.4	4.8
広島ネットワークセンター		N	1,080	993	1,150	1,220	1,150	5.7	1,140	5.4	5.8
熱田ネットワークセンター		N	1,015	941	1,020	1,160	1,020	5.4	1,010	5.1	5.5
長野ネットワークセンター		N	305	279	337	294	338	6.9	336	6.7	7.1
千葉ネットワークセンター		N	7,060	6,668	7,710	4,290	7,740	4.8	7,680	4.5	4.9
札幌ネットワークセンター		N	2,510	2,450	2,540	2,670	2,550	5.1	2,530	4.8	5.2
京阪奈ネットワークセンター		N	1,250	1,138	1,380	1,160	1,380	5.2	1,370	4.9	5.3
小計		—	19,145	18,225	20,997	17,944	21,078	—	20,876	—	—
ホ テ ル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,237	12,300	13,800	12,400	3.5	12,100	3.3	3.6
	相鉄フレッサイン東京六本木	N	9,950	9,730	9,980	10,100	10,100	3.7	9,860	3.5	3.8
	ヒューリック築地三丁目ビル	N	6,972	6,782	7,350	6,800	7,420	3.6	7,270	3.4	3.7
	ヒューリック雷門ビル	N	5,900	5,924	5,970	6,050	6,020	3.5	5,910	3.3	3.6
	小計	—	34,342	33,674	35,600	36,750	35,940	—	35,140	—	—
中計	—	98,554	96,177	110,667	103,369	111,463	—	109,651	—	—	
合計	—	393,189	385,743	458,088	—	465,441	—	453,195	—	—	

- (注1) 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。
- (注2) 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金の百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、当期末現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 価格時点は当期末現在の時点です。
- (注5) 「積算価格」は、本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格の百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。
- (注7) 「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度～4年度は3.5%、5年度以降は3.6%となっていますが、表中では5年度以降の数値（3.6%）を記載しています。
- (注8) 「ヒューリック浅草橋ビル」については、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。
- (注9) 「ヒューリック王子ビル」の割引率は、初年度～10年度は3.9%、11年度は4.0%となっていますが、表中では11年度の数値（4.0%）を記載しています。
- (注10) 「ヒューリック神宮前ビル」の割引率は、初年度～4年度は3.3%、5年度以降は3.4%となっていますが、表中では5年度以降の数値（3.4%）を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

当期末現在の各保有資産に関し、2024年2月期（第20期）末日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	空気調和機更新工事	自 2024年11月 至 2025年2月	93
SOMPO ケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	共用部空調更新工事	自 2024年10月 至 2024年11月	40
ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	高圧受電設備更新工事	自 2024年12月 至 2025年2月	35
京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	自火報設備更新工事	自 2024年7月 至 2024年8月	32
田端ネットワークセンター	東京都北区	自火報設備等更新工事	自 2024年7月 至 2024年8月	18
ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	エレベーター改修工事	自 2024年7月 至 2024年8月	17
長野ネットワークセンター	長野県長野市	自火報設備更新工事	自 2024年4月 至 2024年5月	13

(B) 期中の資本的支出

当期に行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は565,719千円であり、修繕費に計上した174,194千円と合わせ、合計739,913千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	空気調和機更新工事	自 2023年12月 至 2024年2月	85
ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	貸室整備工事	自 2023年8月 至 2023年10月	64
アリア松原	東京都世田谷区	共用部空調設備改修工事	自 2023年10月 至 2024年1月	47
ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	専有部空調設備改修工事	自 2024年2月 至 2024年2月	25
その他				342
合 計				565

（3）主要な投資資産について

本投資法人の保有資産のうち、当期末現在において、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	総賃料収入（年間） （百万円） （注1）	総賃貸面積 （㎡） （注2）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	稼働率 （%） （注4）
ヒューリック神谷町ビル	2,691	31,919.66	32,487.06	98.3

（注1）「総賃料収入（年間）」は、当期末現在において有効な保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとし、なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注2）「総賃貸面積」は、当期末現在における保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注3）「総賃貸可能面積」は、当期末現在における保有資産に係る建物の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ものを記載しています。

（注4）「稼働率」は、一棟の建物全体について、当期末現在における上記保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（4）主要なテナントの概要

当期末現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)	
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル	31,919.66	2,691	2,605	2025年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新	
		ヒューリック九段ビル（底地）	3,351.07	530	265	2063年2月6日	契約満了により終了	
		虎ノ門ファーストガーデン（注6）	5,689.97	549	380	2025年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新	
		ラピロス六本木（注7）	6,730.52	632	524			
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	314	196			
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	283	238			
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	167	131			
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	188	126			
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	176	138			2025年10月15日
		東京西池袋ビルディング（注8）	1,429.74	111	190	2026年3月30日		
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,464.99	871	652	2024年12月24日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	252	204	2026年3月30日		
		ヒューリック東日本橋ビル	3,681.20	195	131	2024年4月27日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新	
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	76	56			
		ヒューリック五反田山手通ビル	3,276.05	200	147			2025年9月30日
		番町ハウス	1,981.83	(注27)	132	2025年10月31日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新	
		恵比寿南ビル	1,629.09	(注27)	(注27)	2025年12月26日		
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	82	59	2024年6月27日		
		ヒューリック浅草橋ビル（注9）	5,157.68	339	234	2064年12月31日		契約満了により終了
		ヒューリック恵比寿ビル	1,059.22	71	58	2024年12月19日		
		ヒューリック両国ビル（注10）	4,569.34	286	203	2025年3月25日		
		ヒューリック浅草橋江戸通（注11）	3,956.73	272	131	2025年3月25日		
		ヒューリック中野ビル（注12）	2,616.83	170	130	2025年10月15日		
		ヒューリック上野ビル（注13）	3,031.85	211	190	2026年3月30日		
		ヒューリック麹町ビル（注14）	5,380.17	523	362	2024年10月31日		
		吉祥寺富士ビル（注15）	3,958.37	(注27)	(注27)	2024年10月31日		
ヒューリック八王子ビル（注16）	3,768.00	285	193	2025年10月15日				
ヒューリック神戸ビル（注17）	4,991.30	387	445	2024年10月31日				
ヒューリック五反田ビル（注18）	4,246.19	308	254	2025年10月27日				
ヒューリック王子ビル（注19）	3,695.59	263	164	2026年2月28日				

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)	
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック小舟町ビル（注20）	7,781.30	581	770	2026年7月2日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新	
		ヒューリック駒込ビル（注21）	1,310.40	（注27）	（注27）	2026年11月30日		
		大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2025年2月6日		
		大井町再開発ビル1号棟（注22）	10,612.67	438	529	（注28）	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは自動更新（更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める）	
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	（注27）	（注27）	2025年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新	
		ヒューリック神宮前ビル	1,660.60	162	94			
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	94	69	2025年12月26日		
		HULIC &New SHIBUYA（注23）	898.62	127	114	2024年6月29日		
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	152	135	2024年10月31日		
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	438	307	2025年6月28日		
		ヒューリック目白	3,805.72	279	187	2025年3月25日		
		アリア松原	5,454.48	（注27）	（注27）	2025年2月6日		
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	（注27）	（注27）			
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	（注27）	（注27）			
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	（注27）	（注27）			
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	（注27）	（注27）	2025年8月31日		
		SOMP0ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	（注27）	（注27）	2024年6月29日		
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	（注27）	（注27）	2024年9月26日		
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	（注27）	（注27）	2024年9月11日		
		ヒューリック調布	4,357.58	173	144	2026年3月30日		
		アリストージュ経堂（注24）	13,279.12	（注27）	（注27）	2024年10月31日		
		グランダ学芸大学	2,803.79	（注27）	（注27）	2025年3月30日		
		チャームプレミア田園調布	1,983.71	（注27）	（注27）	2026年3月29日		
		ソナーレ石神井	2,295.79	（注27）	（注27）	2026年3月29日		
		相鉄フレッサイン銀座七丁目（注25）	6,984.32	480	480	2024年10月31日		
		相鉄フレッサイン東京六本木（注26）	4,816.89	432	108	2026年11月30日		
		ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	（注27）	（注27）	2025年3月25日		
		ヒューリック雷門ビル	6,493.82	（注27）	（注27）	2026年12月21日		
		合計		278,688.54	18,066	14,935	—	—

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ソフトバンク株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	2030年9月30日	契約満了により終了
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45		
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44		
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37		
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17	2024年11月5日	
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	2030年9月30日	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84		
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47		
				合計	71,373.66	1,265	

- (注1) 「賃貸面積」は、当期末現在における各資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。
- (注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、当期末現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、当期末現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする当期末現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注5) 「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。
- (注6) 「虎ノ門ファーストガーデン」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注7) 「ラピロス六本木」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注8) 「東京西池袋ビルディング」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています。
- (注9) 「ヒューリック浅草橋ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「ヒューリック両国ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「ヒューリック浅草橋江戸通」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) 「ヒューリック中野ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「ヒューリック上野ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注14) 「ヒューリック麹町ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「吉祥寺富士ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注16) 「ヒューリック八王子ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注17) 「ヒューリック神戸ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注18) 「ヒューリック五反田ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持

- 分（90.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注19) 「ヒューリック王子ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注20) 「ヒューリック小舟町ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注21) 「ヒューリック駒込ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注22) 「大井町再開発ビル1号棟」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6％）に相当する数値を記載しています。
- (注23) 「HULIC &New SHIBUYA」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注24) 「アリストアージュ経堂」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注25) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注26) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注27) 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、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注28) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注29) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」を記載しています。

(5) 賃貸面積上位エンドテナント

当期末現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位 10 を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上の内容を記載し、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の内容を記載しています。

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率(%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	19.6	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2024年11月5日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
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	7.8	2063年2月6日 2025年2月6日 (注6)	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
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	25,940.97	7.1	(注7)	普通建物賃貸借契約
株式会社ハイメディック	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松	16,547.82	4.5	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
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布 チャームプレミア田園調布	13,792.86	3.8	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20日 2048年3月31日	普通建物賃貸借契約
京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.6	2042年5月7日	普通建物賃貸借契約
株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注5) 相鉄フレッサイン東京六本木 (注5)	11,801.21	3.2	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原 グラнда学芸大学	8,258.27	2.3	2030年9月30日 2043年4月30日	普通建物賃貸借契約
ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ヒューリック雷門ビル	5,620.93	1.5	2032年7月1日	普通建物賃貸借契約
みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ ヒューリック上野ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	5,522.25	1.5	(注7)	定期建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約

- (注1) 「賃貸面積」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。留意事項は以下のとおりです。
- ・「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地の面積を記載しています。
 - ・固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。
 - ・「大井町再開発ビル1号棟」については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。
 - ・「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」及び「ヒューリック駒込ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
 - ・「アリストージュ経堂」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
 - ・「御茶ノ水ソラシティ」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7%）に相当する数値を記載しています。
- (注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする当期末現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注4) 「契約形態」は、当期末現在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契約形態を記載しています。
- (注5) 「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、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者に転貸されています。
- (注6) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注7) 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、やむを得ない事由により、開示していません。

(6) 賃貸借の概況及び損益の状況 当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック 神谷町ビル	ヒューリック九 段ビル(底地)	虎ノ門ファース トガーデン	ラピロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	1,373,687	265,002	272,922	299,163	173,275	153,393	81,120
賃貸事業収入	1,237,128	265,002	251,711	279,929	157,056	141,426	71,020
その他賃貸事業収入	136,559	—	21,210	19,234	16,218	11,967	10,099
賃貸事業費用	425,566	40,721	134,867	155,359	74,812	73,636	39,619
公租公課	86,151	38,153	43,212	50,313	13,892	4,094	10,500
水道光熱費	126,333	—	13,587	17,585	12,388	9,888	6,643
保険料	1,167	36	264	811	241	119	100
修繕費	20,512	—	5,275	1,214	8,949	2,874	2,069
管理委託費	99,623	1,325	4,471	5,705	14,589	7,751	5,587
その他賃貸事業費用	6,483	1,206	26,816	61,191	2,182	30,608	3,695
減価償却費	85,294	—	41,239	18,537	22,568	18,300	11,022
賃貸事業損益	948,121	224,280	138,054	143,803	98,462	79,757	41,501
NOI	1,033,415	224,280	179,294	162,341	121,031	98,057	52,523

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水ソラン ティ	ヒューリック東 上野一丁目ビル	東京西池袋ビル ディング	ヒューリック虎 ノ門ビル	ヒューリック渋 谷一丁目ビル	ヒューリック東 日本橋ビル
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	102,861	(注1)	96,933	56,273	452,636	133,695	96,355
賃貸事業収入	89,859	(注1)	86,323	55,553	427,137	125,698	86,315
その他賃貸事業収入	13,002	(注1)	10,609	720	25,498	7,996	10,039
賃貸事業費用	45,270	(注1)	47,736	20,753	194,132	43,697	53,767
公租公課	10,214	(注1)	8,319	2,498	68,968	10,337	9,728
水道光熱費	7,995	(注1)	7,423	—	22,844	7,432	11,175
保険料	114	(注1)	115	128	324	130	124
修繕費	4,529	(注1)	3,918	—	5,859	1,430	4,365
管理委託費	10,959	(注1)	10,362	9,777	40,540	7,654	6,979
その他賃貸事業費用	2,067	(注1)	1,957	3,628	1,608	1,392	3,602
減価償却費	9,388	(注1)	15,639	4,719	53,986	15,320	17,791
賃貸事業損益	57,591	(注1)	49,196	35,520	258,504	89,997	42,587
NOI	66,980	674,091	64,836	40,240	312,491	105,318	60,378

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック神保町ビル	ヒューリック五反田山手通ビル	番町ハウス	恵比寿南ビル	ヒューリック飯田橋ビル	ヒューリック浅草橋ビル	ヒューリック恵比寿ビル
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	46,012	119,264	(注1)	(注1)	43,424	282,086	35,214
賃貸事業収入	38,100	101,084	(注1)	(注1)	36,945	260,498	32,784
その他賃貸事業収入	7,912	18,180	(注1)	(注1)	6,479	21,588	2,429
賃貸事業費用	18,259	63,197	(注1)	(注1)	20,176	219,173	11,967
公租公課	3,593	5,992	(注1)	(注1)	4,059	12,643	2,973
水道光熱費	2,643	15,570	(注1)	(注1)	6,368	33,402	2,427
保険料	56	147	(注1)	(注1)	60	395	33
修繕費	2,219	1,665	(注1)	(注1)	1,929	6,400	1,342
管理委託費	3,987	5,829	(注1)	(注1)	3,986	59,907	2,880
その他賃貸事業費用	608	23,736	(注1)	(注1)	862	15,441	800
減価償却費	5,150	10,256	(注1)	(注1)	2,909	90,981	1,509
賃貸事業損益	27,753	56,067	(注1)	(注1)	23,248	62,913	23,247
NOI	32,903	66,324	61,579	44,072	26,157	153,894	24,756

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック両国ビル	ヒューリック浅草橋江戸通	ヒューリック中野ビル	ヒューリック上野ビル	ヒューリック麹町ビル	吉祥寺富士ビル	ヒューリック八王子ビル
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	164,314	149,663	99,786	125,637	279,922	(注1)	161,106
賃貸事業収入	143,065	136,716	85,097	105,860	261,692	(注1)	142,312
その他賃貸事業収入	21,249	12,946	14,688	19,777	18,230	(注1)	18,794
賃貸事業費用	83,542	59,613	36,958	44,248	100,440	(注1)	55,459
公租公課	9,984	8,567	6,894	11,445	28,595	(注1)	6,675
水道光熱費	21,190	11,168	9,795	15,593	14,054	(注1)	16,206
保険料	201	176	134	132	253	(注1)	152
修繕費	5,686	1,234	1,157	646	846	(注1)	180
管理委託費	11,933	9,458	9,497	8,692	22,133	(注1)	8,244
その他賃貸事業費用	759	1,006	726	2,433	6,210	(注1)	760
減価償却費	33,786	28,000	8,752	5,304	28,347	(注1)	23,240
賃貸事業損益	80,772	90,049	62,828	81,389	179,481	(注1)	105,647
NOI	114,559	118,050	71,580	86,694	207,829	135,552	128,887

（単位：千円）

物件名称	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	大井町再開発ビル2号棟	大井町再開発ビル1号棟
運用日数	182	182	182	182	91	182	182
賃貸事業収益	210,479	166,402	150,014	321,748	(注1)	312,000	218,931
賃貸事業収入	193,359	153,762	131,678	290,996	(注1)	312,000	218,931
その他賃貸事業収入	17,119	12,640	18,335	30,752	(注1)	—	—
賃貸事業費用	64,043	44,319	47,767	87,883	(注1)	81,056	84,103
公租公課	15,585	13,472	—	—	(注1)	35,027	37,931
水道光熱費	11,532	10,288	14,410	21,881	(注1)	—	—
保険料	199	173	155	531	(注1)	354	1,814
修繕費	5,222	2,437	515	6,791	(注1)	—	4,604
管理委託費	21,289	8,714	10,454	32,089	(注1)	6,240	4,378
その他賃貸事業費用	876	794	509	1,505	(注1)	1,305	8,726
減価償却費	9,336	8,437	21,721	25,083	(注1)	38,130	26,647
賃貸事業損益	146,435	122,082	102,247	233,865	(注1)	230,943	134,827
NOI	155,772	130,520	123,968	258,948	20,506	269,073	161,475

（単位：千円）

物件名称	ダイニングスクエア秋葉原ビル	ヒューリック神宮前ビル	ヒューリック等々力ビル	HULIC &New SHIBUYA	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック志村坂上	ヒューリック目白
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	(注1)	155,722	56,631	71,876	84,309	245,075	150,033
賃貸事業収入	(注1)	55,259	47,159	63,563	75,963	219,171	140,057
その他賃貸事業収入	(注1)	100,462	9,471	8,312	8,345	25,903	9,976
賃貸事業費用	(注1)	37,506	25,417	25,297	34,143	134,334	54,311
公租公課	(注1)	7,069	4,474	4,269	5,414	22,539	10,412
水道光熱費	(注1)	4,303	8,839	7,055	7,411	22,993	7,416
保険料	(注1)	53	66	45	84	309	162
修繕費	(注1)	16,385	703	1,086	1,176	3,278	1,511
管理委託費	(注1)	3,249	4,540	3,054	5,865	30,802	10,678
その他賃貸事業費用	(注1)	1,191	1,152	1,083	1,229	2,210	752
減価償却費	(注1)	5,253	5,640	8,703	12,961	52,200	23,377
賃貸事業損益	(注1)	118,215	31,213	46,578	50,166	110,740	95,721
NOI	78,949	123,468	36,854	55,282	63,128	162,941	119,099

（単位：千円）

物件名称	アリア松原	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	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	チャームスイート新宿戸山
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
管理委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業損益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
NOI	95,817	161,401	84,141	71,468	70,905	50,269	73,479

（単位：千円）

物件名称	チャームスイート石神井公園	ヒューリック調布	アリストージュ経堂	グランダ学芸大	チャームプレミア田園調布	ソナーレ石神井	池袋ネットワークセンター
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	(注1)	94,141	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	130,176
賃貸事業収入	(注1)	86,368	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	130,176
その他賃貸事業収入	(注1)	7,773	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	—
賃貸事業費用	(注1)	36,808	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	30,576
公租公課	(注1)	6,854	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	16,494
水道光熱費	(注1)	6,988	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	—
保険料	(注1)	102	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	173
修繕費	(注1)	925	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	950
管理委託費	(注1)	2,162	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	960
その他賃貸事業費用	(注1)	526	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	1,305
減価償却費	(注1)	19,248	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	10,693
賃貸事業損益	(注1)	57,332	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	99,599
NOI	74,504	76,581	187,374	43,771	53,835	52,595	110,293

（単位：千円）

物件名称	田端ネットワークセンター	広島ネットワークセンター	熱田ネットワークセンター	長野ネットワークセンター	千葉ネットワークセンター	札幌ネットワークセンター	京阪奈ネットワークセンター
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	43,285	42,091	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166
賃貸事業収入	43,285	42,091	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	10,344	14,453	12,570	7,199	83,173	24,044	16,853
公租公課	5,030	5,978	4,739	2,267	30,563	13,783	8,492
水道光熱費	—	—	—	—	—	—	—
保険料	54	78	65	41	529	204	113
修繕費	280	280	570	323	779	145	99
管理委託費	720	1,320	962	840	1,800	780	1,200
その他賃貸事業費用	1,305	1,304	1,304	1,304	504	504	504
減価償却費	2,954	5,492	4,929	2,422	48,997	8,627	6,443
賃貸事業損益	32,940	27,637	22,702	9,509	131,514	56,314	28,312
NOI	35,895	33,129	27,632	11,931	180,511	64,941	34,756

（単位：千円）

物件名称	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（注2）	ヒューリック築地三丁目ビル	ヒューリック雷門ビル
運用日数	182	182	182	70
賃貸事業収益	240,000	162,000	（注1）	（注1）
賃貸事業収入	240,000	162,000	（注1）	（注1）
その他賃貸事業収入	—	—	（注1）	（注1）
賃貸事業費用	59,011	43,756	（注1）	（注1）
公租公課	27,757	12,246	（注1）	（注1）
水道光熱費	—	—	（注1）	（注1）
保険料	241	161	（注1）	（注1）
修繕費	—	—	（注1）	（注1）
管理委託費	2,400	1,620	（注1）	（注1）
その他賃貸事業費用	605	391	（注1）	（注1）
減価償却費	28,007	29,336	（注1）	（注1）
賃貸事業損益	180,988	118,243	（注1）	（注1）
NOI	208,995	147,579	（注1）	47,764

（注1）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、やむを得ない事由により、開示していません。

（注2）本投資法人は2023年12月1日に「相鉄フレッサイン東京六本木」の準共有持分50.0%を追加取得しており、追加取得分の数値（運用日数91日）を含めて記載しています。

（注3）「NOI」は、以下の式を用い算出しています。

$$\text{「NOI」} = \text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$$