

2021年8月期 決算短信 (REIT)

2021年10月14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 企画管理本部長 CFO 兼財務企画部長 待場 弘史 TEL 03-6222-7250

有価証券報告書提出予定日 2021年11月24日 分配金支払開始予定日 2021年11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. 2021年8月期の運用、資産の状況 (2021年3月1日~2021年8月31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	%
2021年8月期	10,505	6.0	5,763	7.5	5,053	8.4	4,972	8.6
2021年2月期	11,170	5.5	6,232	7.8	5,515	8.5	5,437	7.0

	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	%	%	%
2021年8月期	3,698	2.7	1.4	48.1
2021年2月期	4,144	3.0	1.5	49.4

(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(2021年8月期1,344,538口、2021年2月期1,312,000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	%	%
2021年8月期	3,550	4,803	-	-	96.5	2.6
2021年2月期	4,052	5,316	-	-	97.7	3.0

(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
2021年8月期	369,358	185,529	50.2	137,124
2021年2月期	368,400	179,212	48.6	136,594

(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
2021年8月期	14,118	8,164	3,836	21,616
2021年2月期	15,812	8,153	8,107	19,498

2. 2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31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
2022年2月期	10,919	3.9	6,021	4.5	5,282	4.5	5,246	5.5	3,600	-
2022年8月期	11,196	2.5	6,198	2.9	5,459	3.4	5,411	3.1	3,700	-

（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）
 （2022年2月期） 3,643円 （2022年8月期） 3,758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

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

（2）発行済投資口の総口数

期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）2021年8月期 1,353,000口 2021年2月期 1,312,000口
 期末自己投資口数 2021年8月期 0口 2021年2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、31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8ページ「2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）及び2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31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.....	12
(2) 損益計算書.....	14
(3) 投資主資本等変動計算書.....	15
(4) 金銭の分配に係る計算書.....	16
(5) キャッシュ・フロー計算書.....	17
(6) 継続企業の前提に関する注記.....	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記.....	18
(8) 財務諸表に関する注記事項.....	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減.....	32
3. 参考情報	
(1) 投資状況.....	33
(2) 投資資産.....	34
(3) 主要な投資資産について.....	40
(4) 主要なテナントの概要.....	41
(5) 賃貸面積上位エンドテナント.....	44
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況.....	46

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

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4月7日に上場後7回目となる一般募集増資及び同年4月27日に第三者割当による増資を実施し、当期末現在における発行済投資口の総口数は1,353,000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。

当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2021年3月にヒューリック上野ビル及びヒューリック調布の計2物件(取得価格合計7,440百万円)を取得し、同月にオーキッドスクエア(準共有持分50%)及び品川シーズンテラスの計2物件(譲渡価格8,225百万円)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58物件、取得価格の合計は349,987百万円(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99.2%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月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(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、2020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、最上位となる「5スター」を取得し、同時に4年連続で「Green Star」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、2021年8月31日現在において、次のとおりの合計32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物件の認証を取得し、「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。非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であるBELS(注3)に関しては、13物件の認証を取得し、「HULIC & New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。また、CASBEE不動産評価認証(注4)に関しては、12物件の認証を取得し、「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック東日本橋ビル」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。2019年11月には「ヒューリック虎ノ門ビル」においてCASBEEウェルネスオフィス評価認証(注5)を取得しました。

(注1)「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」とは、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。

(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。

(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)「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。

資金調達の状況

本投資法人は、当期において、特定資産の取得資金の一部への充実に伴い減少した手元資金の補填及び借入金の返済資金に充当するため、2021年4月に一般募集増資及び第三者割当による増資を実施し、同年5月に短期借入金3,960百万円の期限前弁済を実施しました。また、同年8月に返済期限が到来した長期借入金7,130百万円について、一部弁済(1,200百万円)を実施し、残り5,930百万円を長期借入金へ借換えしました。

その結果、当期末の有利子負債残高は164,616百万円(1年内返済予定の長期借入金17,610百万円、長期借入金132,006百万円、投資法人債15,000百万円)となり、総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)は44.6%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：A A、格付の見通し：安定的

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10,505百万円(前期比6.0%減)、営業利益は5,763百万円(前期比7.5%減)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,053百万円(前期比8.4%減)、当期純利益は4,972百万円(前期比8.6%減)となりました。

また、当期の分配金については、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、当初の予想分配金4,803,150,000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、将来の分配金の安定化等のため内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,550円となりました。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用増加時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。

(次期の見通し)

運用全般に関する見通し

今後の我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の防止策を講じ、ワクチン接種を推進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直していくことが期待されます。オフィスビル賃貸市場については、企業業績悪化等による事業所の規模縮小やテレワークの浸透による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、ワクチン接種の進展など各種政策の効果等により消費者マインドの持ち直しの動きが期待されますが、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、金利の固定化及び返済期限の分散化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。

(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、東京都及び東京都近郊の政令指定都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」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。

(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、オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設を次世代アセット・プラスと位置付けています。

決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は2021年10月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については今後開催される役員会にて決定される予定です。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 82,800 口
 払込期日 : 2021年10月27日から2021年10月29日までの間のいずれかの日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数(上限) : 4,200 口
 払込期日 : 2021年11月22日
 割当先 : みずほ証券株式会社

なお、第三者割当による新投資口の発行(以下「本件第三者割当」といいます。)における発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は、2021年10月14日付で、以下の不動産信託受益権(4物件・取得予定価格の合計33,460百万円で、以下「取得予定資産」といいます。)の取得に係る売買契約書を締結しました。なお、取得予定価格には、当該取得予定資産の取得に要する諸費用(取得経費、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。

<取得予定資産>

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円)	取得先
ヒューリック麹町ビル	東京都 千代田区	2021年11月1日	12,600	ヒューリック株式会社
吉祥寺富士ビル	東京都 武蔵野市	2021年11月1日	5,150	ヒューリック株式会社
アリストージュ経堂	東京都 世田谷区	2021年11月1日	9,000	ヒューリック株式会社
ヒューリック神戸ビル	兵庫県 神戸市	2021年11月1日	6,710	ヒューリック株式会社
合計	-	-	33,460	-

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、2021年10月14日付で、以下の不動産及び不動産信託受益権(1物件・譲渡予定価格8,200百万円で、以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡に係る売買契約書を締結しました。なお、譲渡予定価格には、当該譲渡予定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・土地売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

<譲渡予定資産>

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定の 信託受益権 準共有持分 及び一部底 地共有持分	譲渡予定 価格 (百万円)	譲渡先
ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都 新宿区	2021年11月1日	50.0%	4,100	ヒューリック株式会社
		2022年3月1日	50.0%	4,100	
合計	-	-	-	8,200	-

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、上記(A)の取得予定資産の取得資金等の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを2021年10月14日に決定しました。

借入先	借入予定金額 (百万円)	予定利率	借入 実行予定日	返済 予定期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	2,000	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.30%を加えた利率	2021年 11月1日	2022年 10月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	2,000	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.30%を加えた利率	2021年 11月1日	2022年 10月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注3)	1,500	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.30%を加えた利率	2021年 11月1日	2022年 10月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注4)	1,500	未定 (注7)	2021年 11月1日	2028年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注5)	3,300	未定 (注7)	2021年 11月1日	2029年 8月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注6)	1,500	未定 (注7)	2021年 11月1日	2030年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証
合計	11,800	-	-	-	-	-

(注1) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行より組成されます。

(注2) 協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されます。

(注3) 協調融資団は、農林中央金庫、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行より組成されます。

(注4) 協調融資団は、三井住友海上火災保険株式会社、株式会社福岡銀行より組成されます。

(注5) 協調融資団は、株式会社りそな銀行、信金中央金庫、株式会社新生銀行、株式会社七十七銀行、株式会社肥後銀行より組成されます。

(注6) 協調融資団は、株式会社日本政策投資銀行、株式会社あおぞら銀行より組成されます。

(注7) 固定金利での借入を予定しており、利率については未定です。

運用状況(業績)の見通し

2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)及び2022年8月期(2022年3月1日~2022年8月31日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2022年2月期	2022年8月期
営業収益	10,919百万円	11,196百万円
営業利益	6,021百万円	6,198百万円
経常利益	5,282百万円	5,459百万円
当期純利益	5,246百万円	5,411百万円
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,600円	3,700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「2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)及び2022年8月期(2022年3月1日~2022年8月31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。

2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)及び
2022年8月期(2022年3月1日~2022年8月31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"> ・ 2022年2月期:2021年9月1日~2022年2月28日(181日) ・ 2022年8月期:2022年3月1日~2022年8月31日(184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58物件(本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。)に取得予定資産を加えた62物件に、譲渡予定資産につき、2021年11月1日及び2022年3月1日に準共有持分及び一部底地共有持分のそれぞれ50.0%ずつを譲渡したものとみなし、これらを除き、2022年8月期末(第17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。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約を前提に、市場動向等を勘案し算出しています。なお、2022年2月期の月次ベースの期中平均稼働率は98.5%、2022年8月期の同稼働率は98.5%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。 ・ 2022年2月期(第16期)及び2022年8月期(第17期)において、譲渡予定資産の譲渡に係る譲渡益(譲渡に係る諸経費を除きます。)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。

<p>営業費用</p>	<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、2021年8月期(第15期)に取得した「ヒューリック上野ビル」及び「ヒューリック調布」(以下「第15期取得済資産」といいます。)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、第15期取得済資産及び取得予定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、2022年2月期(第16期)には1,286百万円、2022年8月期(第17期)には1,304百万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。なお、取得予定資産について取得価額に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は22百万円を想定しています。また、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は、2022年2月期(第16期)には費用計上されず、2022年8月期(第17期)から費用計上されることとなります。固定資産税及び都市計画税等については、2022年2月期(第16期)には837百万円、2022年8月期(第17期)には956百万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、2022年2月期(第16期)は196百万円を、2022年8月期(第17期)は105百万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、2022年2月期(第16期)は1,357百万円、2022年8月期(第17期)は1,433百万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2022年2月期(第16期)には716百万円、2022年8月期(第17期)には715百万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、2022年2月期(第16期)には22百万円、2022年8月期(第17期)には22百万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 164,616 百万円(1 年内返済予定の長期借入金 17,610 百万円、長期借入金 132,006 百万円、投資法人債 15,000 百万円)です。 ・ 2022 年 2 月期末(第 16 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 8,550 百万円並びに 2022 年 8 月期末(第 17 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 9,060 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。 ・ 本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、短期借入金 5,500 百万円及び長期借入金 6,300 百万円(以下併せて「新規借入金」といいます。)の借入れを行うことを前提としています。新規借入金の詳細につきましては、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。 ・ また、本投資法人は、新規借入金に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した公募による新投資口発行(以下「一般募集」といいます。)の手取金、譲渡予定資産の譲渡代金の一部及び新規借入金が、取得予定資産の取得資金として不足する場合には、当該不足額に充当するため短期借入金(以下「ブリッジローン」といいます。)の借入れを行うことを前提としています。ブリッジローンの借入金額は、一般募集の手取金及び手元資金の活用額を考慮した上で、借入れ実行の時点までに決定します。ブリッジローンの詳細につきましては、本日現在、その詳細は決定しておらず、決定次第、お知らせいたします。 ・ 加えて、ブリッジローンの借入れについては、一般募集と同日付で決議した第三者割当による新投資口発行(以下「本件第三者割当」といいます。)の手取金、2022 年 3 月 1 日付で予定している譲渡予定資産の譲渡代金(4,100 百万円)及び(又は)手元資金を原資として、2022 年 2 月期末(第 16 期末)までに返済することを前提としていますが、一般募集及び(又は)本件第三者割当の手取金が想定を下回る等、残額が生じた場合には返済期限までに借換えを行うことを予定しています。一般募集及び本件第三者割当の詳細につきましては、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。 ・ 上記の結果、2022 年 2 月期末(第 16 期末)時点及び 2022 年 8 月期末(第 17 期末)時点の有利子負債残高は 176,416 百万円を想定し、2022 年 2 月期末(第 16 期末)の LTV(想定値)は約 45%程度を見込んでいます。但し、一般募集及び本件第三者割当における新投資口の最終的な発行価額及び発行口数並びに手元資金の活用額によって有利子負債残高及び LTV(想定値)は変動する可能性があります。 ・ 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。 $\text{LTV(想定値)} = \text{有利子負債残高(想定額)} \div \text{総資産残高(見込額)} \times 100$ $\text{総資産残高(見込額)} = 2021\text{年}8\text{月期(第15期)末における貸借対照表上の総資産の金額(369,358百万円)に取得予定資産の取得予定価格の合計(33,460百万円)を加算し、譲渡予定資産の準共有持分50.0\%及び一部底地共有持分50.0\%の譲渡時における想定帳簿価額(3,401百万円)、並びにブリッジローンの返済に充当した手元資金(3,380百万円)を減算した金額$
<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 1,353,000 口に加えて、一般募集(82,800 口)及び本件第三者割当(上限 4,200 口)によって新規に発行される予定の合計 87,000 口が全て発行されることを前提としています。上記を除き、2022 年 8 月期末(第 17 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。 ・ 譲渡予定資産の譲渡により見込んでいる譲渡益の一部を税法上の導管性要件を満たす前提で、2022年2月期(第16期)及び2022年8月期(第17期)にそれぞれ62百万円及び83百万円を内部留保する予定です。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。また、内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。
<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"> ・ 新型コロナウイルス感染症(変異型のものを含みます。)の感染拡大による悪影響が更に想定を超えて拡大することがないことを前提としています。したがって、同感染症が今後想定を超えて拡大した場合や更に深刻化又は長期化した場合における運用状況への悪影響は考慮に入れていません。 ・ 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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,543,492	13,731,679
信託現金及び信託預金	7,955,014	7,884,776
営業未収入金	134,166	33,720
前払費用	47,759	64,503
その他	-	490
流動資産合計	19,680,432	21,715,170
固定資産		
有形固定資産		
建物	684,766	693,561
減価償却累計額	39,574	48,713
建物(純額)	645,191	644,848
土地	1,849,447	1,849,447
信託建物	74,080,029	73,044,514
減価償却累計額	10,085,773	11,020,320
信託建物(純額)	63,994,255	62,024,194
信託構築物	414,041	398,940
減価償却累計額	154,034	164,788
信託構築物(純額)	260,007	234,151
信託機械及び装置	376,019	518,673
減価償却累計額	200,498	221,400
信託機械及び装置(純額)	175,520	297,272
信託工具、器具及び備品	90,095	96,918
減価償却累計額	34,286	41,052
信託工具、器具及び備品(純額)	55,808	55,865
信託土地	269,041,070	273,732,093
信託建設仮勘定	-	26,678
有形固定資産合計	336,021,301	338,864,551
無形固定資産		
借地権	2,343,025	2,345,873
信託借地権	8,779,682	4,966,941
その他	8,985	8,005
無形固定資産合計	11,131,693	7,320,821
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	419,955	360,076
長期前払費用	1,032,215	977,534
繰延税金資産	-	8,107
投資その他の資産合計	1,452,171	1,345,717
固定資産合計	348,605,166	347,531,090
繰延資産		
投資口交付費	27,470	31,793
投資法人債発行費	87,658	80,497
繰延資産合計	115,128	112,290
資産合計	368,400,728	369,358,551

(単位：千円)

	前期 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	610,323	810,266
短期借入金	3,960,000	-
1年内返済予定の長期借入金	15,680,000	17,610,000
未払金	1,481,175	1,275,525
未払費用	25,560	23,410
未払法人税等	77,671	89,620
未払消費税等	446,953	373,811
前受金	1,653,922	1,734,073
預り金	5,578	1,194
流動負債合計	23,941,186	21,917,903
固定負債		
投資法人債	15,000,000	15,000,000
長期借入金	135,136,000	132,006,000
預り敷金及び保証金	131,075	166,073
信託預り敷金及び保証金	14,696,271	14,454,321
資産除去債務	283,601	284,282
固定負債合計	165,246,948	161,910,677
負債合計	189,188,135	183,828,580
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	173,778,746	180,440,016
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)	173,774,810	180,436,080
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	5,437,782	5,093,890
剰余金合計	5,437,782	5,093,890
投資主資本合計	179,212,592	185,529,970
純資産合計	3 179,212,592 3	185,529,970
負債純資産合計	368,400,728	369,358,551

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期		
	自	2020年9月1日 至 2021年2月28日	自	2021年3月1日 至 2021年8月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	1	3	9,737,884	1 3	9,533,196
その他賃貸事業収入	1		487,374	1	452,926
不動産等売却益	2	3	945,510	2 3	519,046
営業収益合計			11,170,769		10,505,170
営業費用					
賃貸事業費用	1		3,421,533	1	3,434,025
資産運用報酬			1,256,800		1,072,007
資産保管手数料			15,549		15,499
一般事務委託手数料			49,329		49,227
役員報酬			6,000		6,000
その他営業費用			189,303		165,019
営業費用合計			4,938,515		4,741,779
営業利益			6,232,254		5,763,390
営業外収益					
受取利息			91		97
未払分配金除斥益			243		248
営業外収益合計			335		345
営業外費用					
支払利息			479,149		463,651
投資法人債利息			47,252		48,742
融資関連費用			168,386		172,079
投資口交付費償却			16,153		18,241
投資法人債発行費償却			6,293		7,161
営業外費用合計			717,235		709,875
経常利益			5,515,354		5,053,860
税引前当期純利益			5,515,354		5,053,860
法人税、住民税及び事業税			77,685		89,635
法人税等調整額			26		8,107
法人税等合計			77,712		81,528
当期純利益			5,437,642		4,972,332
前期繰越利益			140		121,558
当期末処分利益又は当期末処理損失()			5,437,782		5,093,890

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本							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	173,778,746	1,312	1,312	173,777,434	5,082,828	5,082,828	178,860,262	178,860,262
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	5,082,688	5,082,688	5,082,688	5,082,688
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	-	2,624	2,624	2,624	-	-	2,624	2,624
当期純利益	-	-	-	-	5,437,642	5,437,642	5,437,642	5,437,642
当期変動額合計	-	2,624	2,624	2,624	354,954	354,954	352,330	352,330
当期末残高	¹ 173,778,746	3,936	3,936	173,774,810	5,437,782	5,437,782	179,212,592	179,212,592

当期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							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	173,778,746	3,936	3,936	173,774,810	5,437,782	5,437,782	179,212,592	179,212,592
当期変動額								
新投資口の発行	6,661,270	-	-	6,661,270	-	-	6,661,270	6,661,270
剰余金の配当	-	-	-	-	5,316,224	5,316,224	5,316,224	5,316,224
当期純利益	-	-	-	-	4,972,332	4,972,332	4,972,332	4,972,332
当期変動額合計	6,661,270	-	-	6,661,270	343,891	343,891	6,317,378	6,317,378
当期末残高	¹ 180,440,016	3,936	3,936	180,436,080	5,093,890	5,093,890	185,529,970	185,529,970

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	期 別	
	前期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
当期末処分利益	5,437,782,898 円	5,093,890,902 円
分配金の額	5,316,224,000 円	4,803,150,000 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,052 円)	(3,550 円)
次期繰越利益	121,558,898 円	290,740,902 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5,316,224,000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、将来の分配金の安定化等のため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、当初の予想分配金4,803,150,000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、将来の分配金の安定化等のため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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年9月1日 2021年2月28日	自 至	2021年3月1日 2021年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,515,354		5,053,860
減価償却費		1,240,171		1,234,765
投資口交付費償却		16,153		18,241
投資法人債発行費償却		6,293		7,161
受取利息		91		97
支払利息		526,401		512,393
営業未収入金の増減額(は増加)		36,847		100,446
前払費用の増減額(は増加)		4,054		16,744
営業未払金の増減額(は減少)		272,262		200,538
未払金の増減額(は減少)		192,479		206,990
未払消費税等の増減額(は減少)		218,573		73,141
前受金の増減額(は減少)		59,086		80,150
預り金の増減額(は減少)		5,215		4,383
長期前払費用の増減額(は増加)		168,040		54,681
信託有形固定資産の売却による減少額		9,097,779		3,824,952
信託無形固定資産の売却による減少額		-		3,830,214
その他		1,703		97,383
小計		16,350,033		14,713,432
利息の受取額		91		97
利息の支払額		536,596		517,460
法人税等の支払額又は還付額(は支払)		1,140		77,671
営業活動によるキャッシュ・フロー		15,812,388		14,118,397
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		32,270		7,724
信託有形固定資産の取得による支出		8,264,963		7,888,876
無形固定資産の取得による支出		9,797		91,565
信託無形固定資産の取得による支出		-		28,783
差入敷金及び保証金の差入による支出		59,879		-
差入敷金及び保証金の回収による収入		226		59,879
預り敷金及び保証金の返還による支出		12,440		45,150
預り敷金及び保証金の受入による収入		12,440		80,148
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		174,856		655,262
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		388,366		413,311
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,153,175		8,164,021
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		15,000,000		3,960,000
長期借入れによる収入		17,550,000		5,930,000
長期借入金の返済による支出		8,550,000		7,130,000
投資法人債の発行による収入		2,976,361		-
投資口の発行による収入		-		6,638,705
分配金の支払額		5,084,273		5,315,130
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,107,911		3,836,425
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		448,699		2,117,949
現金及び現金同等物の期首残高		19,947,205		19,498,506
現金及び現金同等物の期末残高	1	19,498,506	1	21,616,456

(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>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5,563千円、当期においては26,162千円です。</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本となる事項</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。 信託現金及び信託預金 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 信託借地権 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、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>
-------------------------------	---

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASB においてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の一つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされており、

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、公正価値測定について詳細なガイダンス (IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」)を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを

基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額は、現時点においては評価中です。

(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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	13,000,000千円	13,000,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	13,000,000千円	13,000,000千円

2. 一時差異等調整引当額

前期(2021年2月28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	1,312	2,624	-	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(2021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。

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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31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 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	8,674,457	8,547,167
地代収入	265,026	265,032
共益費収入	798,399	720,997
計	9,737,884	9,533,196
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	329,166	280,955
その他収入	158,208	171,971
計	487,374	452,926
不動産賃貸事業収益合計	10,225,259	9,986,123
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	598,690	587,405
水道光熱費	307,590	299,219
公租公課	776,573	832,603
保険料	10,589	13,661
修繕費	126,776	108,163
減価償却費	1,239,359	1,233,785
その他賃貸事業費用	361,953	359,186
不動産賃貸事業費用合計	3,421,533	3,434,025
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	6,803,725	6,552,097

2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	(単位:千円)
不動産等売却収入	4,450,000
不動産等売却原価	4,003,602
その他売却費用	29,700
不動産等売却益	416,696

ヒューリック大森ビル	(単位:千円)
不動産等売却収入	3,705,000
不動産等売却原価	3,357,842
その他売却費用	16,333
不動産等売却益	330,823

オーキッドスクエア(準共有持分50%)	(単位:千円)
不動産等売却収入	1,945,000
不動産等売却原価	1,736,334
その他売却費用	10,676
不動産等売却益	197,989

当期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

オーキッドスクエア(準共有持分50%)	(単位:千円)
不動産等売却収入	1,945,000
不動産等売却原価	1,735,046
その他売却費用	5,965
不動産等売却益	203,987

品川シーズンテラス	(単位:千円)
不動産等売却収入	6,280,000
不動産等売却原価	5,920,121
その他売却費用	44,820
不動産等売却益	315,058

3. 主要投資主との取引

(単位:千円)

	前期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	当期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	807,819	795,933
不動産等売却益	528,813	203,987

〔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 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31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	1,312,000 口	1,353,000 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 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
現金及び預金	11,543,492 千円	13,731,679 千円
信託現金及び信託預金	7,955,014 千円	7,884,776 千円
現金及び現金同等物	19,498,506 千円	21,616,456 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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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(2021年2月28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。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	11,543,492	11,543,492	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,955,014	7,955,014	-
資産計	19,498,506	19,498,506	-
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	-
(2) 1年内返済予定の 長期借入金	15,680,000	15,738,813	58,813
(3) 投資法人債	15,000,000	15,020,700	20,700
(4) 長期借入金	135,136,000	131,758,829	3,377,170
負債計	169,776,000	166,478,342	3,297,657
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2021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。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	13,731,679	13,731,679	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,884,776	7,884,776	-
資産計	21,616,456	21,616,456	-
(1) 短期借入金	-	-	-
(2) 1年内返済予定の 長期借入金	17,610,000	17,692,757	82,757
(3) 投資法人債	15,000,000	15,016,200	16,200
(4) 長期借入金	132,006,000	129,361,619	2,644,380
負債計	164,616,000	162,070,576	2,545,423
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

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 短期借入金

短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(3) 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) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2021年2月28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
現金及び預金	11,543,492	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,955,014	-	-	-	-	-
合計	19,498,506	-	-	-	-	-

当期(2021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
現金及び預金	13,731,679	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,884,776	-	-	-	-	-
合計	21,616,456	-	-	-	-	-

(注3) 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(2021年2月28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
短期借入金	3,960,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	5,000,000	10,000,000
長期借入金	15,680,000	18,705,000	21,123,000	24,133,000	19,770,000	51,405,000
合計	19,640,000	18,705,000	21,123,000	24,133,000	24,770,000	61,405,000

当期(2021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
短期借入金	-	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	2,000,000	3,000,000	10,000,000
長期借入金	17,610,000	22,185,000	21,077,000	22,069,000	20,070,000	46,605,000
合計	17,610,000	22,185,000	21,077,000	24,069,000	23,070,000	56,605,000

〔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(2021年2月28日)及び当期(2021年8月31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(2021年2月28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	94,133,000	79,453,000	*	-

*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(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金をご参照ください。)

当期(2021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	87,003,000	76,097,000	*	-

*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(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	7,014	8,107
減価償却超過額	533	747
資産除去債務	88,687	88,687
繰延税金資産合計	96,235	97,542
評価性引当金	96,235	89,435
繰延税金資産の純額	-	8,107

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 (2021年2月28日)	当期 (2021年8月31日)
法定実効税率	34.59	34.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	33.34	32.87
その他	0.16	0.11
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.41	1.61

〔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 2020年9月1日 至 2021年2月28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	62,718,573	不動産業	被所有 直接 10.95%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	8,100,000	-	-
								不動産信託受 益権の譲渡	5,650,000	-	-
								信託敷金保証 金の預り	491,421	信託預り 敷金及び 保証金	12,147,277
								信託敷金保証 金の返還	477,853		
								賃料収入等	807,819	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 2021年3月1日 至 2021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	62,718,573	不動産業	被所有 直接 10.62%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	7,440,000	-	-
								不動産信託受 益権の譲渡	1,945,000	-	-
								信託敷金保証 金の預り	419,412	信託預り 敷金及び 保証金	12,320,448
								信託敷金保証 金の返還	246,241		
								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。

2. 関連会社等

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)及び当期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)において、
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28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	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	-	兼任 1人 (注1)	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注2)	1,313,425	未払金	1,382,480

(注1) 本投資法人執行役員時田榮治は2021年2月24日付でヒューリックリートマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日付で一寸木和朗が代表取締役に就任しています。

(注2) 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(20,250千円)、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(36,375千円)が含まれています。

(注3) 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4) 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 2021年3月1日 至 2021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	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9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)	1,126,870	未払金	1,179,208

(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(18,600千円)、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(36,262千円)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 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

本投資法人執行役員時田榮治は2021年2月24日付でヒューリックリートマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日付で一寸木和朗が代表取締役に就任しています。そのため、当該取引金額は時田榮治が第三者(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在任期間を含む2020年9月1日から2021年2月28日の取引について記載しており、その内容は、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のとおりです。

当期(自 2021年3月1日 至 2021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。

〔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 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
期首残高	282,922	283,601
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	679	680
期末残高	283,601	284,282

〔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 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	348,987,206	347,144,009
期中増減額	1,843,196	966,642
期末残高	347,144,009	346,177,367
期末時価	405,065,000	404,758,000

(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2物件の取得(8,149,485千円)、前期の主な減少額は不動産信託受益権3物件の譲渡(9,097,779千円)及び減価償却費(1,238,680千円)であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(7,592,489千円)、当期の主な減少額は不動産信託受益権2物件の譲渡(7,655,167千円)及び減価償却費(1,233,105千円)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「オーキッドスクエア」については、2020年10月14日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された2021年3月1日付譲渡の信託受益権の準共有持分50.0%の譲渡価格を、「品川シーズンテラス」については、2021年3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、当期の期末評価のうち「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2021年10月14日付で締結した信託受益権・土地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 2020年9月1日 至 2021年2月28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
ヒューリック株式会社	1,336,633	不動産賃貸事業

当期(自 2021年3月1日 至 2021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
ヒューリック株式会社	999,920	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
1口当たり純資産額	136,594 円	137,124 円
1口当たり当期純利益	4,144 円	3,698 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	当期
	自 2020年9月1日 至 2021年2月28日	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日
当期純利益(千円)	5,437,642	4,972,332
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)	5,437,642	4,972,332
期中平均投資口数(口)	1,312,000	1,344,538

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は2021年10月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については今後開催される役員会にて決定される予定です。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数 : 82,800 口
 払込期日 : 2021年10月27日から2021年10月29日までの間のいずれかの日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数(上限) : 4,200 口
 払込期日 : 2021年11月22日
 割当先 : みずほ証券株式会社

なお、本件第三者割当における発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

〔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	
2016年10月3日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	(注1)
2016年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	(注2)
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	(注3)
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	(注4)
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	(注5)
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	(注6)
2019年9月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	(注7)
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	(注8)
2021年4月7日	公募増資	39,000	1,351,000	6,336	180,115	(注9)
2021年4月27日	第三者割当増資	2,000	1,353,000	324	180,440	(注10)

(注1) 1口当たり発行価格170,625円(発行価額164,937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164,937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153,757円(発行価額148,710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4) 1口当たり発行価額148,710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154,537円(発行価額149,544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149,544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) 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8) 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9) 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10) 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11) 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 (2021年2月28日)		当期 (2021年8月31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	東京コマースナル・ プロパティ	都心6区	4,837	1.3	4,840	1.3	
		その他23区	-	-	-	-	
		その他	-	-	-	-	
		計	4,837	1.3	4,840	1.3	
	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			4,837	1.3	4,840	1.3
	信託不動産	東京コマースナル・ プロパティ	都心6区	224,158	60.8	216,205	58.5
その他23区			41,537	11.3	45,425	12.3	
その他			4,604	1.2	4,581	1.2	
計			270,301	73.4	266,213	72.1	
次世代アセット・ プラス		都心6区	29,569	8.0	29,460	8.0	
		その他23区	22,953	6.2	22,851	6.2	
		その他	19,482	5.3	22,812	6.2	
		計	72,005	19.5	75,124	20.3	
信託不動産合計			342,306	92.9	341,337	92.4	
不動産・信託不動産合計			347,144	94.2	346,177	93.7	
預金・その他の資産			21,256	5.8	23,181	6.3	
資産総額			368,400	100.0	369,358	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	189,188	51.4	183,828	49.8
純資産総額	179,212	48.6	185,529	50.2

(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
投資資産の概要

(2021年8月31日現在)

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)
東京コーポ リアル・プロパティ	ヒューリック神谷町ビル	1985年4月	2,735	2,673	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	447	271	4,469.15	5,689.97	78.5
	ラピロス六本木(注8)	1997年8月	645	586	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	194	5,369.71	5,369.71	100.0
	ヒューリック神田ビル	2008年9月	285	265	3,728.36	3,728.36	100.0
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	164	127	2,566.95	2,566.95	100.0
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	191	128	2,858.48	2,858.48	100.0
	御茶ノ水ソラシティ(注9)	2013年2月	(注22)	(注22)	13,885.63	13,923.42	99.7
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	183	145	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	195	1,429.74	1,429.74	100.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	921	654	8,574.65	8,574.65	100.0
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年8月	245	188	2,817.65	2,817.65	100.0
	ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	193	130	3,681.20	3,681.20	100.0
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	78	63	1,561.38	1,561.38	100.0
	ヒューリック銀座7丁目ビル(注11)	1962年9月	1,022	572	11,405.68	11,405.68	100.0
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996年3月	174	166	2,820.41	3,296.01	85.6
	番町ハウス	1989年8月	(注22)	112	1,981.83	1,981.83	100.0
	恵比寿南ビル	1992年9月	(注22)	(注22)	1,629.09	1,629.09	100.0
	ヒューリック飯田橋ビル	1991年2月	81	56	1,431.94	1,431.94	100.0
	ヒューリック浅草橋ビル(注12)	2013年2月	354	193	5,280.72	5,280.72	100.0
	ヒューリック恵比寿ビル	1992年2月	59	46	900.19	1,059.22	85.0
	ヒューリック両国ビル(注13)	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14)	2015年9月	270	130	3,956.73	3,956.73	100.0
	ヒューリック中野ビル(注15)	1994年10月	169	130	2,616.83	2,616.83	100.0
	ヒューリック上野ビル(注16)	(銀行店舗棟) 1986年4月 (駐車場) 1986年3月	210	190	3,031.85	3,031.85	100.0
	小計	-	-	-	135,705.85	138,166.49	98.2
	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
大井町再開発ビル1号棟(注17)		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22)	(注22)	2,169.41	2,169.41	100.0
ヒューリック神宮前ビル		2000年9月	160	82	1,656.24	1,656.24	100.0
ヒューリック新宿三丁目ビル		1983年6月	346	208	1,351.15	1,351.15	100.0
横浜山下町ビル		1993年7月	(注22)	(注22)	8,958.70	8,958.70	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18)		2017年4月	109	114	728.88	898.62	81.1
HULIC &New SHINBASHI		2017年4月	154	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	469	354	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	-	-	-	58,698.14	58,867.88	99.7	
中計	-	-	-	194,403.99	197,034.37	98.7	

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)
有料老人ホーム	アリア松原	2005年9月	(注22)	(注22)	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22)	(注22)	5,977.75	5,977.75	100.0
	トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注22)	(注22)	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22)	(注22)	3,975.99	3,975.99	100.0
	トラストガーデン常盤松	2016年1月	(注22)	(注22)	2,893.82	2,893.82	100.0
	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注22)	(注22)	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22)	(注22)	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22)	(注22)	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
	小計	-	-	-	39,579.75	39,579.75	100.0
次世代アセット・プラス 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19)	2016年8月	480	480	6,984.32	6,984.32
相鉄フレッサイン東京六本木(注20)		2017年8月	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0
ヒューリック築地三丁目ビル		2018年11月	(注22)	(注22)	4,740.31	4,740.31	100.0
小計		-	-	-	14,133.08	14,133.08	100.0
その他	ヒューリック八王子ビル(注21)	(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
	小計	-	285	193	3,768.00	3,768.00	100.0
中計	-	-	-	128,854.49	128,854.49	100.0	
合計	-	-	-	323,258.48	325,888.86	99.2	

- (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、2021年8月31日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、2021年8月31日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。また、「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年2月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る総賃料収入は加算していません。
- (注3) 「敷金・保証金」は、2021年8月31日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。なお、「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年2月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る敷金・保証金は加算していません。
- (注4) 「総賃貸面積」は、2021年8月31日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、2021年8月31日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、2021年8月31日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」の総賃貸可能面積については、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)。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、総賃貸面積、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持分割合(約81.4%)に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「ラピロス六本木」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、稼働率については、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) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」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12) 「ヒューリック浅草橋ビル」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13) 「ヒューリック両国ビル」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) 「ヒューリック浅草橋江戸通」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) 「ヒューリック中野ビル」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) 「ヒューリック上野ビル」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) 「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18) 「HULIC & New SHIBUYA」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19) 「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20) 「相鉄フレッサイン東京六本木」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。なお、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21) 「ヒューリック八王子ビル」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) 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23) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2021年8月31日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、2021年8月31日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。

鑑定評価書の概要

(2021年8月31日現在)

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)	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 (%)
東京コーポ リアル・プロパティ	ヒューリック神谷町ビル	D	55,250	55,471	66,300	61,700	68,100	3.2	65,500	3.0	3.4
	ヒューリック九段ビル(底地)	N	11,100	11,191	13,300	(注5)	13,300	3.4	13,200	3.0	3.5
	虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,066	12,300	16,100	12,400	3.2	12,300	2.9	3.3
	ラビロス六本木	N	6,210	6,690	10,400	12,300	10,500	3.4	10,200	3.1	3.6
	ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,730	5,130	4,140	5,090	3.9	5,140	3.7	4.1
	ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,520	4,410	4,780	4,630	3.8	4,320	3.9	4.0
	ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,457	3,070	3,170	3,110	3.6	3,050	3.4	3.8
	ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,155	3,030	3,200	3,040	4.1	3,030	4.2	4.3
	御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	36,346	45,136	37,107	45,570	3.1	44,702	2.8	3.2
	ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,724	3,220	2,740	3,270	3.8	3,160	3.6	4.0
	東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,587	2,030	1,540	2,060	4.0	1,990	3.8	4.2
	ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	17,825	21,900	24,600	22,100	3.0	21,700	2.7	3.1
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,075	5,620	5,740	5,890	3.4	5,500	3.5	3.6
	ヒューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,556	3,580	4,060	3,730	4.1	3,520	4.2	4.3
	ヒューリック神保町ビル	N	1,460	1,543	1,750	1,410	1,780	3.8	1,710	3.6	4.0
	ヒューリック銀座7丁目ビル	N	21,080	21,141	21,660	25,080	22,040	3.2	21,280	3.0	3.3
	ヒューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,580	3,520	3,160	3,810	3.6	3,400	3.4	3.8
	番町ハウス	D	2,750	2,750	3,370	2,490	3,360	3.7	3,380	3.5	3.9
	恵比寿南ビル(注6)	T	2,420	2,432	2,550	2,500	2,650	3.8	2,500	3.8	3.9
	ヒューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,455	1,490	1,400	1,550	3.9	1,470	4.0	4.1
	ヒューリック浅草橋ビル (注7)	T	4,750	4,757	4,920	4,300	4,860	4.9	4,950	4.9	-
	ヒューリック恵比寿ビル	C	1,275	1,281	1,340	963	1,380	3.8	1,340	3.6	3.9
	ヒューリック両国ビル	N	5,610	5,552	5,796	5,076	5,895	3.8	5,688	3.6	4.0
	ヒューリック浅草橋江戸通	N	5,420	5,448	5,697	5,355	5,823	3.9	5,562	3.6	4.0
	ヒューリック中野ビル	N	3,200	3,209	3,420	2,934	3,483	3.9	3,357	3.7	4.1
	ヒューリック上野ビル	N	4,100	4,136	4,302	4,293	4,383	3.6	4,221	3.4	3.8
小計	-	219,835	217,688	259,241	-	263,804	-	256,170	-	-	
商業施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,458	11,900	11,700	12,100	4.0	11,800	4.1	4.2
	大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,282	7,210	6,880	7,340	4.2	7,150	4.3	4.4
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,201	3,990	2,720	4,060	3.7	3,910	3.5	3.9
	ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,644	3,620	3,740	3,720	3.3	3,570	3.4	3.5
	ヒューリック新宿三丁目ビル	N	6,690	6,804	8,130	7,890	8,340	3.3	7,920	3.0	3.5
	横浜山下町ビル	N	4,850	4,581	4,750	3,690	4,820	4.3	4,680	4.1	4.5
	ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,216	1,400	1,580	1,420	4.5	1,390	4.6	4.7
	HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,095	3,395	2,740	3,485	3.0	3,305	2.8	3.2
	HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	3,018	3,400	3,200	3,460	3.6	3,340	3.4	3.8
	ヒューリック志村坂上	N	7,556	7,371	7,760	7,840	7,910	4.5	7,610	4.3	4.8
	ヒューリック目白	N	5,670	5,691	5,900	6,440	5,990	3.8	5,800	3.6	4.0
小計	-	53,698	53,365	61,455	58,420	62,645	-	60,475	-	-	
中計	-	273,533	271,053	320,696	-	326,449	-	316,645	-	-	

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)	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	3,082	4,280	3,810	4,310	4.4	4,250	4.0	4.6
	トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,256	6,860	5,610	6,900	4.7	6,810	4.3	4.9
	トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,798	3,660	3,120	3,680	4.6	3,630	4.2	4.8
	トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,697	3,550	2,870	3,570	4.6	3,520	4.2	4.8
	トラストガーデン常盤松	N	3,030	2,944	3,300	3,170	3,350	4.2	3,250	4.0	4.4
	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,703	1,770	1,200	1,780	5.5	1,750	5.3	5.7
	チャームスイート新宿戸山	N	3,323	3,343	3,530	3,480	3,580	4.1	3,470	3.9	4.3
	チャームスイート石神井公園	N	3,200	3,217	3,280	3,140	3,320	4.4	3,230	4.2	4.6
	ヒューリック調布	N	3,340	3,431	3,460	3,230	3,510	4.3	3,400	4.1	4.5
	小計	-	28,917	28,475	33,690	29,630	34,000	-	33,310	-	-
次世代アセット・プラス 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	4,454	5,240	5,130	5,280	4.4	5,190	4.1	4.5
	田端ネットワークセンター	N	1,355	1,344	1,530	1,580	1,540	4.9	1,520	4.6	5.0
	広島ネットワークセンター	N	1,080	1,014	1,210	1,200	1,220	5.7	1,200	5.4	5.8
	熱田ネットワークセンター	N	1,015	962	1,070	1,010	1,080	5.4	1,060	5.1	5.5
	長野ネットワークセンター	N	305	291	363	288	364	6.9	362	6.7	7.1
	千葉ネットワークセンター	N	7,060	6,864	7,250	4,190	7,290	5.1	7,210	4.8	5.2
	札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,493	2,550	2,900	2,560	5.2	2,540	4.9	5.3
	京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,165	1,300	1,180	1,300	5.5	1,290	5.2	5.6
	小計	-	19,145	18,591	20,513	17,478	20,634	-	20,372	-	-
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,372	12,300	13,800	12,500	3.5	12,000	3.3	3.7
	相鉄フレッサイン東京六本木	N	5,000	4,869	4,970	4,945	5,050	3.7	4,890	3.5	3.9
	ヒューリック築地三丁目ビル	N	6,972	6,930	7,290	6,920	7,430	3.6	7,150	3.4	3.8
	小計	-	23,492	23,172	24,560	25,665	24,980	-	24,040	-	-
その他	ヒューリック八王子ビル	N	4,900	4,884	5,229	4,671	5,301	4.6	5,157	4.4	4.8
	小計	-	4,900	4,884	5,229	4,671	5,301	-	5,157	-	-
中計		-	76,454	75,124	83,992	77,444	84,915	-	82,879	-	-
合計		-	349,987	346,177	404,688	-	411,364	-	399,524	-	-

- (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みません。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、2021年8月31日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2021年8月31日です。
- (注5) 「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6) 「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度は3.6%、2年度～7年度は3.7%、8年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では8年度～11年度の数値(3.8%)を記載しています。
- (注7) 「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。

運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

2021年8月31日現在の各保有資産に関し、2021年8月期(第15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)
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	貸室リニューアル工事(10階)	自 2021年8月 至 2022年2月	136
ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	エレベーター更新工事	自 2021年12月 至 2022年2月	50
大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	エスカレーター・制御リニューアル工事	自 2021年4月 至 2022年8月	93
ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	貸室リニューアル工事	自 2022年4月 至 2022年7月	55
ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	貸室リニューアル工事	自 2022年4月 至 2022年7月	50

(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319,298千円であり、修繕費に計上した108,163千円と合わせ、合計427,462千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)
ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	機械式駐車場改修工事	自 2021年5月 至 2021年8月	120
その他				199
合 計				319

（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、2021年8月31日現在において、「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	2,735	31,919.66	32,487.06	98.3

（注1）「総賃料収入（年間）」は、2021年8月31日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ます。なお、消費税等は含まれません。）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、2021年8月31日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、2021年8月31日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、2021年8月31日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

2021年8月31日現在において、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	2,735	2,673	2023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)	4,469.15	447	271	2023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	645	586		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	314	194		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	285	265		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	164	127		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	191	128		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	183	145		
		東京西池袋ビルディング(注8)	1,429.74	111	195	2022年3月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	921	654	2022年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	245	188	2022年3月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,681.20	193	130		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	78	63	2022年4月27日	
		ヒューリック銀座7丁目ビル(注9)	11,405.68	1,022	572	2023年3月28日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	2,820.41	174	166	2023年9月30日	
		番町ハウス	1,981.83	(注20)	112	2021年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	(注20)	(注20)	2021年12月26日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	81	56	2022年6月27日	
		ヒューリック浅草橋ビル(注10)	5,280.72	354	193	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	900.19	59	46	2022年12月19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
		ヒューリック両国ビル(注11)	4,569.34	286	203	2023年3月25日	
		ヒューリック浅草橋江戸通(注12)	3,956.73	270	130	2023年3月25日	
		ヒューリック中野ビル(注13)	2,616.83	169	130	2023年10月15日	
		ヒューリック上野ビル(注14)	3,031.85	210	190	2024年3月30日	
		大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2023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)
大井町再開発ビル1号棟(注15)	10,612.67	438	529	(注21)			

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	ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	(注20)	(注20)	2023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	1,656.24	160	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	346	208	2021年10月15日	
		横浜山下町ビル	8,958.70	(注20)	(注20)		
		ヒューリック等々カビル	1,676.02	94	69	2021年12月26日	
		HULIC &New SHIBUYA (注16)	728.88	109	114	2022年6月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	135	2022年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	469	354	2023年6月28日	
		ヒューリック目白	3,805.72	279	187	2023年3月25日	
		アリア松原	5,454.48	(注20)	(注20)	2023年2月6日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	(注20)	(注20)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	(注20)	(注20)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	(注20)	(注20)	2023年8月31日	
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	(注20)	(注20)		
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	(注20)	(注20)	2022年6月29日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	(注20)	(注20)	2022年9月26日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	(注20)	(注20)	2022年9月11日	
		ヒューリック調布	4,357.58	173	144	2024年3月30日	
		相鉄フレッサイн銀座七丁目 (注17)	6,984.32	480	480	2022年10月31日	
		相鉄フレッサイн東京六本木 (注18)	2,408.45	216	54		
ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	(注20)	(注20)	2023年3月25日			
ヒューリック八王子ビル(注19)	3,768.00	285	193	2023年10月15日			
合計	237,999.19	16,045	12,487	-	-		
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	632	-	

- (注1) 「賃貸面積」は、2021年8月31日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、2021年8月31日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、2021年8月31日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、2021年8月31日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、2021年8月31日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2021年8月31日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」は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われています。そのため、本物件の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、一棟の建物全体のうち本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「ラビロス六本木」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) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」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（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「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11) 「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12) 「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13) 「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14) 「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15) 「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16) 「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17) 「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18) 「相鉄フレッサイン東京六本木」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。なお、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19) 「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20) 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21) 「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22) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2021年8月31日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、2021年8月31日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

2021年8月31日現在において、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	22.1	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	8.8	2063年2月6日 2023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
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	16,547.82	5.1	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	11,809.15	3.7	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20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)	9,392.77	2.9	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
(注7)	ヒューリック銀座7丁目ビル	9,107.44	2.8	(注7)	(注7)
株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	2.8	(注7)	(注7)
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 ヒューリック八王子ビル	8,801.27	2.7	(注7)	普通建物賃貸借契約
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	1.7	2030年9月30日	普通建物賃貸借契約
SOMPO ケア株式会社	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	1.5	2029年3月31日	普通建物賃貸借契約

(注1) 「賃貸面積」は、2021年8月31日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。
- ・「相鉄フレッサイン東京六本木」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。

・「ヒューリック銀座7丁目ビル」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(95.0%)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」及び「ヒューリック八王子ビル」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。

(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2021年8月31日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、2021年8月31日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 2021年3月1日 至 2021年8月31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	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	1,477,280	265,002	231,939	340,695	172,747	142,249	88,071
賃貸事業収入	1,369,790	265,002	217,690	323,458	156,884	131,806	82,190
その他賃貸事業収入	107,490	-	14,249	17,236	15,862	10,442	5,881
賃貸事業費用	332,714	35,228	124,930	148,728	60,619	71,762	31,303
公租公課	75,329	33,359	38,474	45,241	13,087	4,077	9,551
水道光熱費	47,174	-	7,885	16,437	8,865	6,178	4,054
保険料	1,261	37	282	727	261	131	110
修繕費	24,361	-	-	74	1,458	3,979	187
管理委託費	102,299	1,325	3,661	6,512	14,872	7,492	5,796
その他賃貸事業費用	5,543	506	33,930	61,355	1,455	30,794	1,034
減価償却費	76,746	-	40,697	18,379	20,617	19,109	10,567
賃貸事業損益	1,144,565	229,773	107,009	191,966	112,127	70,487	56,768
NOI	1,221,312	229,773	147,706	210,346	132,745	89,596	67,335

（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	ヒューリック洪 谷一丁目ビル	ヒューリック東 日本橋ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	105,021	（注2）	101,348	56,750	480,038	133,525	98,862
賃貸事業収入	95,375	（注2）	91,600	56,030	460,560	122,548	89,308
その他賃貸事業収入	9,646	（注2）	9,747	720	19,478	10,976	9,554
賃貸事業費用	37,740	（注2）	37,911	20,540	175,351	39,344	43,126
公租公課	9,613	（注2）	7,697	2,386	61,580	9,430	8,577
水道光熱費	5,031	（注2）	4,444	-	15,671	6,125	6,350
保険料	126	（注2）	130	123	358	142	139
修繕費	1,958	（注2）	636	-	1,653	1,477	6,486
管理委託費	11,049	（注2）	10,321	9,787	41,113	7,779	6,714
その他賃貸事業費用	1,184	（注2）	1,840	3,522	1,344	1,476	2,526
減価償却費	8,776	（注2）	12,839	4,719	53,629	12,912	12,330
賃貸事業損益	67,281	（注2）	63,436	36,210	304,687	94,180	55,736
NOI	76,058	735,929	76,276	40,929	358,317	107,092	68,067

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック神保町ビル	ヒューリック銀座7丁目ビル	品川シーズンテラス(注1)	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
運用日数	184	184	29	184	184	184	184
賃貸事業収益	46,791	552,026	(注2)	95,680	(注2)	(注2)	39,721
賃貸事業収入	39,167	526,040	(注2)	84,599	(注2)	(注2)	36,023
その他賃貸事業収入	7,623	25,986	(注2)	11,081	(注2)	(注2)	3,698
賃貸事業費用	16,458	175,105	(注2)	165,684	(注2)	(注2)	14,724
公租公課	3,390	78,496	(注2)	5,813	(注2)	(注2)	3,740
水道光熱費	1,976	26,167	(注2)	5,347	(注2)	(注2)	2,637
保険料	63	813	(注2)	160	(注2)	(注2)	65
修繕費	822	3,358	(注2)	20,483	(注2)	(注2)	150
管理委託費	4,006	38,680	(注2)	6,073	(注2)	(注2)	3,986
その他賃貸事業費用	1,475	2,285	(注2)	118,667	(注2)	(注2)	1,500
減価償却費	4,724	25,303	(注2)	9,138	(注2)	(注2)	2,642
賃貸事業損益	30,333	376,921	(注2)	70,003	(注2)	(注2)	24,996
NOI	35,057	402,224	15,573	60,864	52,491	45,149	27,639

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック浅草橋ビル	ヒューリック恵比寿ビル	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	大井町再開発ビル2号棟
運用日数	184	184	184	184	184	154	184
賃貸事業収益	238,751	33,818	155,058	143,400	90,780	92,950	312,000
賃貸事業収入	229,138	32,372	143,065	135,688	81,825	88,474	312,000
その他賃貸事業収入	9,613	1,446	11,993	7,712	8,954	4,475	-
賃貸事業費用	172,581	9,662	69,686	54,853	30,385	16,705	74,009
公租公課	12,801	2,703	9,641	8,390	6,497	-	32,329
水道光熱費	15,787	1,602	9,937	5,733	4,681	2,097	-
保険料	426	37	220	193	145	122	436
修繕費	653	518	3,895	2,031	513	-	-
管理委託費	39,348	2,848	11,921	9,558	9,632	7,301	6,240
その他賃貸事業費用	13,542	636	707	1,000	1,599	2,098	504
減価償却費	90,020	1,315	33,361	27,944	7,315	5,086	34,499
賃貸事業損益	66,170	24,156	85,372	88,547	60,394	76,244	237,990
NOI	156,190	25,471	118,734	116,492	67,709	81,331	272,490

（単位：千円）

物件名称	大井町再開発 ビル1号棟	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	ヒューリック新 宿三丁目ビル	横浜山下町ビル	ヒューリック 等々力ビル	HULIC &New SHIBUYA
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	218,931	(注2)	82,890	181,728	(注2)	52,543	71,898
賃貸事業収入	218,931	(注2)	77,642	172,828	(注2)	47,159	58,086
その他賃貸事業収入	-	(注2)	5,248	8,900	(注2)	5,383	13,811
賃貸事業費用	68,553	(注2)	20,279	36,536	(注2)	19,997	20,259
公租公課	34,639	(注2)	6,217	14,688	(注2)	4,187	3,841
水道光熱費	-	(注2)	3,977	3,446	(注2)	4,486	2,711
保険料	1,746	(注2)	59	57	(注2)	73	50
修繕費	-	(注2)	649	3,051	(注2)	92	185
管理委託費	4,378	(注2)	3,137	5,599	(注2)	4,553	2,918
その他賃貸事業費用	7,971	(注2)	1,188	6,952	(注2)	1,058	1,876
減価償却費	19,817	(注2)	5,051	2,739	(注2)	5,547	8,674
賃貸事業損益	150,378	(注2)	62,610	145,191	(注2)	32,545	51,638
NOI	170,195	64,418	67,662	147,931	118,362	38,092	60,312

（単位：千円）

物件名称	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック志 村坂上	ヒューリック目 白	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
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	84,280	253,795	148,034	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	78,535	234,553	140,815	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	5,745	19,242	7,219	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
賃貸事業費用	29,487	128,256	51,606	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
公租公課	5,114	21,518	10,233	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
水道光熱費	3,368	21,618	5,478	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
保険料	91	335	178	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
修繕費	1,020	552	932	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
管理委託費	5,925	31,549	10,677	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
その他賃貸事業費用	1,013	875	729	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
減価償却費	12,953	51,806	23,377	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
賃貸事業損益	54,793	125,539	96,427	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
NOI	67,746	177,346	119,805	97,035	160,240	84,812	81,416

（単位：千円）

物件名称	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	チャームスイート石神井公園	ヒューリック調布	池袋ネットワークセンター	田端ネットワークセンター
運用日数	184	184	184	184	154	184	184
賃貸事業収益	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	76,443	130,176	43,285
賃貸事業収入	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	72,437	130,176	43,285
その他賃貸事業収入	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	4,006	-	-
賃貸事業費用	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	26,393	27,956	9,752
公租公課	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	-	15,636	4,707
水道光熱費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	4,631	-	-
保険料	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	95	200	63
修繕費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	-	-	800
管理委託費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	1,829	960	723
その他賃貸事業費用	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	610	504	504
減価償却費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	19,227	10,655	2,954
賃貸事業損益	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	50,049	102,219	33,532
NOI	71,512	47,045	73,483	74,381	69,277	112,875	36,486

（単位：千円）

物件名称	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	相鉄フレックスイン銀座七丁目
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	42,091	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166	240,000
賃貸事業収入	42,091	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166	240,000
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	12,843	11,273	6,101	82,734	23,313	16,803	56,383
公租公課	5,636	4,694	2,286	30,590	13,002	8,496	25,330
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-
保険料	89	76	47	571	221	131	257
修繕費	54	316	-	1,100	-	27	-
管理委託費	1,320	960	840	1,810	780	1,200	2,400
その他賃貸事業費用	504	504	504	504	504	504	604
減価償却費	5,239	4,721	2,422	48,157	8,805	6,443	27,790
賃貸事業損益	29,247	24,000	10,607	131,953	57,044	28,362	183,616
NOI	34,486	28,721	13,029	180,111	65,849	34,806	211,407

（単位：千円）

物件名称	相鉄フレッセイ ン東京六本木	ヒューリック築 地三丁目ビル	ヒューリックハ 王子ビル
運用日数	184	184	184
賃貸事業収益	108,000	（注2）	153,997
賃貸事業収入	108,000	（注2）	142,312
その他賃貸事業収入	0	（注2）	11,685
賃貸事業費用	32,999	（注2）	48,623
公租公課	11,309	（注2）	6,693
水道光熱費	-	（注2）	8,502
保険料	109	（注2）	171
修繕費	-	（注2）	1,072
管理委託費	1,080	（注2）	8,246
その他賃貸事業費用	261	（注2）	969
減価償却費	20,240	（注2）	22,967
賃貸事業損益	75,000	（注2）	105,373
NOI	95,240	（注2）	128,341

（注1）本投資法人は2021年3月30日に「品川シーズンテラス」を譲渡しています。

（注2）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3）「NOI」は、以下の式を用い算出しています。

「NOI」= 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費