

2020年2月期 決算短信 (REIT)

2020年4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	時田 榮治	
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	時田 榮治	
問合せ先責任者	取締役副社長 CFO		
	企画管理本部長	一寸木 和朗	TEL 03-6222-7250

有価証券報告書提出予定日	2020年5月22日	分配金支払開始予定日	2020年5月15日
決算補足説明資料作成の有無	☑・無		
決算説明会開催の有無	☑・無		

(百万円未満切捨て)

1. 2020年2月期の運用、資産の状況 (2019年9月1日～2020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	%
2020年2月期	9,642	5.5	5,268	5.7	4,634	6.2	4,633	6.2
2019年8月期	9,137	2.2	4,983	△0.3	4,362	△0.9	4,361	△0.8

	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	%	%	%
2020年2月期	3,554	2.7	1.4	48.1
2019年8月期	3,486	2.6	1.3	47.7

(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(2020年2月期1,303,374口、2019年8月期1,251,000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	%	%
2020年2月期	3,531	4,632	1	1	99.9	2.6
2019年8月期	3,487	4,362	—	—	100.0	2.6

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 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
2020年2月期	349,732	178,412	51.0	135,984
2019年8月期	330,710	167,165	50.5	133,625

(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
2020年2月期	4,790	△18,188	13,587	17,480
2019年8月期	6,308	△6,974	2,651	17,291

2. 2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021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
2020年8月期	10,618	10.1	5,732	8.8	5,013	8.2	5,012	8.2	3,580	2
2021年2月期	10,205	△3.9	5,548	△3.2	4,873	△2.8	4,872	△2.8	3,480	2

(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)
 (2020年8月期) 3,580円 (2021年2月期) 3,480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） 2020年2月期 1,312,000口 2019年8月期 1,251,000口

- ② 期末自己投資口数 2020年2月期 0口 2019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6ページ「2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021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。

また、本予想の前提条件の「投資口の発行」欄に記載のとおり、本投資法人は、2020年3月24日付で関東財務局長宛に投資口の発行に係る発行登録書（発行予定額16,000百万円）を提出しており、当該発行登録書に記載の発行予定額の新投資口を2020年8月期に発行すること（以下「本新投資口発行」といいます。）を前提としています。投資口の発行に係る発行登録書の詳細につきましては、2020年3月24日付で公表の「投資口の発行に係る発行登録書提出に関するお知らせ」をご参照ください。但し、2020年8月期に本新投資口発行が行われるとの保証はありません。また、本新投資口発行が想定どおり行われる場合であっても、実際の発行口数は、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、本予想の前提条件の「投資口の発行」欄に記載の発行予定口数から増加又は減少することがあり、そのため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及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は変動する可能性があります。なお、本新投資口発行が行われなかった場合の1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）の予想数値は、2020年8月期3,770円、2021年2月期3,630円ですが、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は変動する可能性があり、本予想はこれら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) 投資リスク	8
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	
(1) 投資状況	30
(2) 投資資産	31
(3) 主要な投資資産について	37
(4) 主要なテナントの概要	38
(5) 賃貸面積上位エンドテナント	41
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況	43

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公募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、2019年9月26日に上場後6回目となる公募増資及び同年10月11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1,312,000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、2019年9月にチャームスイート石神井公園、チャームスイート新宿戸山及びヒューリック銀座7丁目ビル（追加取得）、同年12月にヒューリック浅草橋ビル及びヒューリック恵比寿ビル、2020年2月にヒューリック新宿三丁目ビルの一部底地を取得しました（取得価格合計18,168百万円）。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55物件、取得価格の合計は332,147百万円（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99.5%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、2019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「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」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、本書の日付現在において、次のとおりの合計17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、7物件の認証を取得し、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック虎ノ門ビル」、「品川シーズンテラス」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評価（注3）に関しては、5物件において認証を取得し、「品川シーズンテラス」及び「HULIC & New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。2019年12月には「品川シーズンテラス」において同認定制度におけるZEB Ready（ゼブレディ）認証（注4）を、延床面積10万㎡以上のオフィスビルとして初めて取得しました（注5）。また、CASBEE不動産評価認証（注6）に関しては、4物件の認証を取得し、「ヒューリック神谷町ビル」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認証（注7）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 評価」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）「ZEB Ready」とは、ZEB（Net Zero Energy Building：年間の一次エネルギー収支をゼロとすることを目指した建築物）を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物（再生可能エネルギー（※）を除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物）をいいます。

（※）再生可能エネルギー量の対象は敷地内に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとされています。

（注5）一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している事例データによれば、2019年12月時点で「ZEB Ready」を取得している延床面積10万㎡以上のオフィスビルは「品川シーズンテラス」のみとなっています。

（注6）「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7）「CASBEE ウェルネスオフィス認証」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、取組みを評価するツールをいいます。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。

③ 資金調達状況

本投資法人は、当期において、資産の取得資金等に充当するため、2019年9月12日、同年12月20日及び2020年2月13日に合計10,225百万円の資金を短期借入金により調達しました。また、2019年9月26日に実施した公募増資の手取金10,435百万円を資産の取得資金等に充当し、その残額及び同年10月11日に実施した第三者割当の手取金539百万円に手元資金を加え、短期借入金3,200百万円を期限前弁済しました。更に、2019年6月28日に資産の取得資金等に充当するために調達した長期借入金及び2019年12月20日に資産の取得資金等に充当するために調達した短期借入金の一部（合計10,075百万円）を期限前弁済し、2020年2月28日に返済期限が到来した長期借入金5,740百万円及び短期借入金1,000百万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153,585百万円（短期借入金6,960百万円、1年内返済予定の長期借入金12,109百万円、長期借入金122,516百万円、投資法人債12,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は43.9%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ー、格付の見通し：ポジティブ

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9,642百万円（前期比5.5%増）、営業利益は5,268百万円（前期比5.7%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,634百万円（前期比6.2%増）、当期純利益は4,633百万円（前期比6.2%増）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）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分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（但し、利益超過分配は含みません。）は3,531円としました。

これに加えて、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の方針に基づき、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配として1,312,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を1円としました。

以上から、当期の投資口1口当たり分配金は3,532円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金1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

今後のオフィスビル賃貸市場については、当面堅調に推移することが予想され、また、不動産売買市場については、低金利環境が継続する中、物件の取引価格は高値圏で推移すると見込まれます。一方、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済環境の悪化から商業施設及びホテルの収益悪化が懸念される中、本投資法人が保有する同用途の運用資産は固定賃料を中心とした中期又は長期の賃貸借契約を基本とし、直ちに収益に悪影響を及ぼすことは考えにくいと考えていますが、今後について状況を注視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。

- 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) 投資口の発行に係る発行登録書の提出

- (1) 発行登録書の提出日：2020年3月24日
 (2) 発行予定期間：発行登録書による発行登録の効力発生日（2020年4月1日）から1年を経過する日（2021年3月31日）まで
 (3) 発行予定額の上限：160億円

(B) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権（4物件・取得価格23,672百万円）を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）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	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
ヒューリック両国ビル	東京都墨田区	2020年3月26日	5,610	ヒューリック株式会社
ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区	2020年3月26日	5,420	ヒューリック株式会社
ヒューリック目白	東京都豊島区	2020年3月26日	5,670	ヒューリック株式会社
ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	2020年3月26日	6,972	ヒューリック株式会社
合計	—	—	23,672	—

(C) 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4,800百万円）を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該不動産等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
ゲートシティ大崎	東京都品川区	2020年3月6日	4,800	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。

(D) 資金の借入れ

本投資法人は、上記（B）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いました。

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	19,200	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.300%を加えた利率	2020年 3月26日	2021年 2月28日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

③ 運用状況（業績）の見通し

2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021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。

	2020年8月期	2021年2月期
営業収益	10,618百万円	10,205百万円
営業利益	5,732百万円	5,548百万円
経常利益	5,013百万円	4,873百万円
当期純利益	5,012百万円	4,872百万円
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	2円	2円

なお、この見通しの前提条件は、下記「2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び2021年2月期（2020年9月1日～2021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。

2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）及び

2021年2月期（2020年9月1日～2021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"> 2020年8月期：2020年3月1日～2020年8月31日（184日） 2021年2月期：2020年9月1日～2021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58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、2021年2月期（第14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、市場動向等を勘案し算出しています。なお、2020年8月期末の稼働率は99.9%、2021年2月期末の稼働率は99.3%を想定していますが、新たなテナント退去が発生した場合や一部区画において退去を想定しているテナントの退去が発生しなかった場合等には変動する可能性があります。 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、2020年2月期（第12期）及び2020年3月に取得した資産（但し、ヒューリック銀座7丁目ビルの追加取得を除きます。）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、2020年2月期（第12期）及び2020年3月に取得した資産（但し、ヒューリック銀座7丁目ビルの追加取得を除きます。）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、2020年8月期（第13期）には1,218百万円、2021年2月期（第14期）には1,229百万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、2020年

	<p>8月期（第13期）には793百万円、2021年2月期（第14期）には793百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、2020年8月期（第13期）は一部修繕工事を前倒し実施することに伴い282百万円を計上し、2021年2月期（第14期）は111百万円を計上することを想定しています
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等その他借入関連費用として2020年8月期（第13期）には692百万円、2021年2月期（第14期）には647百万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、2020年8月期（第13期）には27百万円、2021年2月期（第14期）には27百万円を見込んでいます。
有利子負債	<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172,785百万円（短期借入金26,160百万円、1年内返済予定の長期借入金12,109百万円、長期借入金122,516百万円、投資法人債12,000百万円）です。 2020年8月期（第13期）末までに返済期限が到来する短期借入金3,960百万円及び1年内返済予定の長期借入金3,559百万円並びに2021年2月期（第14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。 物件の取得資金として2019年12月20日付で借入れた短期借入金の未返済額3,000百万円については、2020年8月期（第13期）中を目途に借換えを予定しています。 本新投資口発行により調達する資金に手元資金を加えた金額を短期借入金19,200百万円の一部返済に充当し、未返済額は2020年8月期末（第13期末）を目途に長期借入金への借換えを予定しています。 上記の結果、2020年8月期（第13期）末時点及び2021年2月期（第14期）末時点の有利子負債残高は158,255百万円を想定しています。 2020年8月期（第13期）末のLTV（想定値）は約43%程度を想定しています。 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。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$ $\text{総資産残高（見込額）} = \text{2020年2月期（第12期）末における貸借対照表上の総資産の金額（349,732百万円）に2020年3月に取得した物件の取得価格の合計（23,672百万円）を加算し、譲渡した物件の帳簿価額（4,446百万円）を減算した金額}$
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数1,312,000口に加えて、本新投資口発行において88,000口が発行されることを前提としていますが、本新投資口発行は行われな可能性があり、また、本新投資口発行の最終的な発行口数は変動する可能性があります。本新投資口発行を除き、2021年2月期（第14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。
1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない。）	<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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致に対して、一時差異等調整引当額として2020年8月期（第13期）及び2021年2月（第14期）に、それぞれ2百万円計上することを見込んでいます。 利益超過分配の実施に関し、本投資法人は、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配の実施を行うこととしており、2020年8月期（第13期）及び2021年2月（第14期）に、それぞれ1口当たり2円の利益超過分配を行うことを想定しています。

その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響が更に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、新型コロナウイルス感染症が今後も拡大した場合や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) 投資リスク

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、最近の有価証券報告書（2019年11月22日提出）における「投資リスク」のうち、「① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク／（イ）市場価格変動に関するリスク」については、本日現在、以下のとおりとなっており、また、「⑨ その他／感染症の拡大、自然災害等に関するリスク」を追加します。変更があった箇所は下線で示しています。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（イ）市場価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。そうした中でも、特に商業施設及びホテルの用途については、新型コロナウイルス感染症の拡大から、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、直ちに収益に悪影響を及ぼすとの懸念から株式市場での株価の下落圧力が掛かっており、本投資法人はオフィスを中心とした保有資産としつつも、一部において商業施設及びホテルを保有することから、本投資口もその例外ではありません。今後の影響の拡大や長期化の懸念が広がる中、更に市場全体が悪影響を受けるおそれがあります。

以上の他、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口1口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

⑨ その他

感染症の拡大、自然災害等に関するリスク

近時において、新型コロナウイルス感染症が拡大しつつあります。本投資法人の保有資産はオフィスが中心であり、これらの資産に対し、当該感染症の拡大が直ちに悪影響を与えるかについては今後も注視する必要があります。一方で、本投資法人の保有資産の一部にはホテル及び商業施設があり、これらの資産に対する影響が懸念されます。商業施設においては、当該感染症の拡大や長期化による売上げ低迷に伴い、テナントからの賃料支払いが停滞し又は賃料減額請求が行われる可能性がありえるほか、テナント退去に伴う空室リスクが顕在化するおそれもあります。

また、当該感染症の流行が長期化した場合、本資産運用会社の業務が様々な形で停滞し、その結果、本投資法人の業績に悪影響が出る可能性があります。

新型コロナウイルス感染症の収束時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測しがたいことから、前述の悪影響だけでなくそれ以外のリスクが顕在化する可能性もあり、その結果、本投資法人の財務状態及び経営成績に悪影響が出る可能性があります。

また、上記の他、一般に、自然災害や感染症等のリスク、更には昨今の気候変動などに伴う自然災害の大規模化等を本投資法人のみで回避することは困難であり、これら感染症の拡大や自然災害等による損害が発生した場合には、本投資法人の財務状態及び経営成績に多大な悪影響が発生する可能性があります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,034,957	10,149,008
信託現金及び信託預金	7,256,597	7,331,270
営業未収入金	111,179	218,667
前払費用	50,636	39,115
未収消費税等	—	328,769
その他	616	1,417
流動資産合計	17,453,986	18,068,249
固定資産		
有形固定資産		
建物	670,500	670,500
減価償却累計額	△ 14,752	△ 22,977
建物（純額）	655,747	647,523
土地	589,293	1,811,416
信託建物	60,756,528	67,380,509
減価償却累計額	△ 6,983,407	△ 7,993,387
信託建物（純額）	53,773,121	59,387,122
信託構築物	365,406	391,060
減価償却累計額	△ 119,227	△ 132,983
信託構築物（純額）	246,179	258,077
信託機械及び装置	283,547	322,763
減価償却累計額	△ 141,114	△ 158,945
信託機械及び装置（純額）	142,433	163,817
信託工具、器具及び備品	48,242	78,908
減価償却累計額	△ 18,009	△ 22,844
信託工具、器具及び備品（純額）	30,232	56,063
信託土地	242,253,730	256,846,528
有形固定資産合計	297,690,738	319,170,549
無形固定資産		
借地権	2,343,025	2,343,025
信託借地権	12,301,503	8,790,287
無形固定資産合計	14,644,529	11,133,313
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,302	360,302
長期前払費用	784,016	859,966
繰延税金資産	3	41
投資その他の資産合計	804,322	1,220,311
固定資産合計	313,139,590	331,524,173
繰延資産		
投資口交付費	55,323	65,006
投資法人債発行費	61,788	75,094
繰延資産合計	117,111	140,100
資産合計	330,710,688	349,732,524

（単位：千円）

	前期 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	632,499	518,769
短期借入金	3,960,000	6,960,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	16,349,000	12,109,000
未払金	1,034,476	1,095,726
未払費用	36,660	36,351
未払法人税等	658	1,391
未払消費税等	398,210	74,816
前受金	1,552,500	1,641,023
預り金	9,004	—
流動負債合計	25,973,009	22,437,078
固定負債		
投資法人債	10,000,000	12,000,000
長期借入金	114,251,000	122,516,000
預り敷金及び保証金	131,075	131,075
信託預り敷金及び保証金	13,189,723	13,954,009
資産除去債務	—	282,245
固定負債合計	137,571,798	148,883,329
負債合計	163,544,808	171,320,408
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	162,803,382	173,778,746
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,362,498	4,633,369
剰余金合計	4,362,498	4,633,369
投資主資本合計	167,165,880	178,412,115
純資産合計	※2 167,165,880	※2 178,412,115
負債純資産合計	330,710,688	349,732,524

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2019年3月1日 至 2019年8月31日	自	2019年9月1日 至 2020年2月29日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 ※2	8,672,865	※1 ※2	9,120,841
その他賃貸事業収入	※1	464,342	※1	521,321
営業収益合計		9,137,208		9,642,162
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,099,208	※1	3,278,634
資産運用報酬		869,442		915,009
資産保管手数料		14,413		14,604
一般事務委託手数料		45,779		45,961
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		119,106		113,430
営業費用合計		4,153,949		4,373,640
営業利益		4,983,258		5,268,522
営業外収益				
受取利息		64		73
未払分配金除斥益		234		680
還付加算金		252		—
営業外収益合計		551		753
営業外費用				
支払利息		428,584		437,278
投資法人債利息		39,324		41,623
融資関連費用		124,403		127,893
投資口交付費償却		22,926		22,534
投資法人債発行費償却		6,073		5,474
営業外費用合計		621,312		634,804
経常利益		4,362,497		4,634,472
税引前当期純利益		4,362,497		4,634,472
法人税、住民税及び事業税		668		1,402
法人税等調整額		18		△ 38
法人税等合計		686		1,363
当期純利益		4,361,810		4,633,108
前期繰越利益		688		261
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,362,498		4,633,369

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自2019年3月1日至2019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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	162,803,382	4,399,204	4,399,204	167,202,586	167,202,586
当期変動額					
剰余金の配当	-	△ 4,398,516	△ 4,398,516	△ 4,398,516	△ 4,398,516
当期純利益	-	4,361,810	4,361,810	4,361,810	4,361,810
当期変動額合計	-	△ 36,705	△ 36,705	△ 36,705	△ 36,705
当期末残高	※1 162,803,382	4,362,498	4,362,498	167,165,880	167,165,880

当期（自2019年9月1日至2020年2月29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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	162,803,382	4,362,498	4,362,498	167,165,880	167,165,880
当期変動額					
新投資口の発行	10,975,364	-	-	10,975,364	10,975,364
剰余金の配当	-	△ 4,362,237	△ 4,362,237	△ 4,362,237	△ 4,362,237
当期純利益	-	4,633,108	4,633,108	4,633,108	4,633,108
当期変動額合計	10,975,364	270,871	270,871	11,246,235	11,246,235
当期末残高	※1 173,778,746	4,633,369	4,633,369	178,412,115	178,412,115

（4）金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前 期	当 期
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
I 当期末処分利益	4,362,498,880 円	4,633,369,968 円
II 利益超過分配金加算額	—	1,312,000 円
うち一時差異等調整引当額	—	1,312,000 円
III 分配金の額	4,362,237,000 円	4,633,984,000 円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,487 円)	(3,532 円)
うち利益分配金	4,362,237,000 円	4,632,672,000 円
（うち1口当たり利益分配金）	(3,487 円)	(3,531 円)
うち一時差異等調整引当額	—	1,312,000 円
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	(—)	(1 円)
IV 次期繰越利益	261,880 円	697,968 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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,251,000口の整数倍の最大値となる4,362,237,000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>	<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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,312,000口の整数倍の最大値となる4,632,672,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、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の方針に基づき、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配として1,312,000円を分配することとしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2019年3月1日 2019年8月31日	自 至	2019年9月1日 2020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		4,362,497		4,634,472
減価償却費		965,906		1,057,617
投資口交付費償却		22,926		22,534
投資法人債発行費償却		6,073		5,474
受取利息		△ 64		△ 73
支払利息		467,908		478,901
営業未収入金の増減額 (△は増加)		10,873		△ 107,488
未収消費税等の増減額 (△は増加)		87,107		△ 328,769
前払費用の増減額 (△は増加)		△ 4,624		11,520
営業未払金の増減額 (△は減少)		324,615		△ 236,281
未払金の増減額 (△は減少)		52,845		53,406
未払消費税等の増減額 (△は減少)		365,622		△ 323,394
前受金の増減額 (△は減少)		62,768		88,522
預り金の増減額 (△は減少)		6,449		△ 9,004
長期前払費用の増減額 (△は増加)		42,499		△ 75,950
その他		927		△ 2,802
小計		6,774,334		5,268,685
利息の受取額		64		73
利息の支払額		△ 464,799		△ 477,900
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△ 1,038		△ 658
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,308,561		4,790,199
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		△ 5,408		△ 1,213,631
信託有形固定資産の取得による支出		△ 7,204,634		△ 16,921,157
信託無形固定資産の取得による支出		-		△ 478,135
差入敷金及び保証金の差入による支出		-		△ 350,000
差入敷金及び保証金の回収による収入		-		10,000
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 22,188		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		12,440		-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 28,052		△ 194,373
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		273,511		958,659
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 6,974,332		△ 18,188,637
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		3,960,000		10,225,000
短期借入金の返済による支出		△ 3,960,000		△ 7,225,000
長期借入れによる収入		11,630,000		16,815,000
長期借入金の返済による支出		△ 4,580,000		△ 12,790,000
投資法人債の発行による収入		-		1,981,218
投資法人債の償還による支出		-		△ 2,000,000
投資口の発行による収入		-		10,943,146
分配金の支払額		△ 4,398,544		△ 4,362,204
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,651,455		13,587,161
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,985,683		188,723
現金及び現金同等物の期首残高		15,305,871		17,291,555
現金及び現金同等物の期末残高	※1	17,291,555 ※1		17,480,278

（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23,315千円、当期においては15,144千円です。</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重要な事項</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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>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 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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 平成30年3月30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 平成30年3月30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1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

「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）
- ・「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 2019年7月4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。

(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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	1,312千円

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。

(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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	12,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	10,000,000千円	12,000,000千円

※2. 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 (2019年8月31日)	当期 (2020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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020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	7,658,577	8,081,682
地代収入	265,039	265,026
共益費収入	749,248	774,132
計	8,672,865	9,120,841
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	320,518	356,306
その他収入	143,824	165,014
計	464,342	521,321
不動産賃貸事業収益合計	9,137,208	9,642,162
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	528,296	574,024
水道光熱費	363,445	351,978
公租公課	725,491	726,677
保険料	8,487	9,793
修繕費	95,546	121,912
減価償却費	965,765	1,057,617
その他賃貸事業費用	412,174	436,630
不動産賃貸事業費用合計	3,099,208	3,278,634
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	6,037,999	6,363,528

※2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2019年3月1日	至 2019年8月31日	自 2019年9月1日	至 2020年2月29日
営業取引によるもの				
貸貸事業収入		843,996		843,996

[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 2019年3月1日	至 2019年8月31日	自 2019年9月1日	至 2020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		1,251,000 口		1,312,000 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 2019年3月1日	至 2019年8月31日	自 2019年9月1日	至 2020年2月29日
現金及び預金		10,034,957 千円		10,149,008 千円
信託現金及び信託預金		7,256,597 千円		7,331,270 千円
現金及び現金同等物		17,291,555 千円		17,480,278 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（2019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	10,034,957	10,034,957	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,256,597	7,256,597	—
資産計	17,291,555	17,291,555	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(2) 1年内償還予定の 投資法人債	2,000,000	1,999,200	△800
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	16,349,000	16,369,835	20,835
(4) 投資法人債	10,000,000	10,190,700	190,700
(5) 長期借入金	114,251,000	113,921,061	△329,938
負債計	146,560,000	146,440,797	△119,202
デリバティブ取引	—	—	—

当期（2020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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,149,008	10,149,008	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,331,270	7,331,270	—
資産計	17,480,278	17,480,278	—
(1) 短期借入金	6,960,000	6,960,000	—
(2) 1年内償還予定の 投資法人債	—	—	—
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	12,109,000	12,196,483	87,483
(4) 投資法人債	12,000,000	12,109,700	109,700
(5) 長期借入金	122,516,000	121,251,107	△1,264,892
負債計	153,585,000	152,517,291	△1,067,708
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年内償還予定の投資法人債 (4) 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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 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。

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（2019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	10,034,957	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,256,597	—	—	—	—	—
合計	17,291,555	—	—	—	—	—

当期（2020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
現金及び預金	10,149,008	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,331,270	—	—	—	—	—
合計	17,480,278	—	—	—	—	—

（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（2019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	3,960,000	—	—	—	—	—
投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	10,000,000
長期借入金	16,349,000	15,680,000	17,610,000	19,615,000	18,797,000	42,549,000
合計	22,309,000	15,680,000	17,610,000	19,615,000	18,797,000	52,549,000

当期（2020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
短期借入金	6,960,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	12,000,000
長期借入金	12,109,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	22,133,000	46,785,000
合計	19,069,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	22,133,000	58,785,000

〔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（2019年8月31日）及び当期（2020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（2019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	72,057,000	62,758,000	*	—

*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を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（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金をご参照ください。）。

当期（2020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	82,642,000	70,533,000	*	—

*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を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（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	3	41
減価償却超過額	—	598
資産除去債務	—	88,794
繰延税金資産合計	3	89,433
評価性引当金	—	△89,392
繰延税金資産の純額	3	41

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 (2019年8月31日)	当期 (2020年2月29日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.51	△31.51
その他	0.02	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.03

〔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 2019年3月1日 至 2019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 11.24%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	7,050,000	—	—
								敷金保証金の 預り	270,890	信託預り 敷金及び 保証金	10,839,179
								敷金保証金の 返還	27,730		
								賃料収入等	843,996	前受金	148,386

(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 2019年9月1日 至 2020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	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	17,028,000	—	—
								敷金保証金の 預り	955,006	信託預り 敷金及び 保証金	11,602,004
								敷金保証金の 返還	192,181		
								賃料収入等	843,996	前受金	150,316

(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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）及び当期（自 2019年9月1日 至 2020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 2019年3月1日 至 2019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)	887,067	未払金	938,998

- (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(17,625千円)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 2019年9月1日 至 2020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 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)	963,279	未払金	1,011,693

- (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(48,270千円)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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

本投資法人執行役員時田榮治が第三者（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 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

本投資法人執行役員時田榮治が第三者（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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	—	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日	—
期首残高	—	—	—	—
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	—	281,906	—
時の経過による調整額	—	—	338	—
期末残高	—	—	282,245	—

〔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 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	当期 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
貸借対照表計上額		
期首残高	306,106,963	312,335,267
期中増減額	6,228,304	17,968,594
期末残高	312,335,267	330,303,862
期末時価	365,527,000	387,353,000

〔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（7,107,111千円）、前期の主な減少額は減価償却費（965,765千円）であり、当期の主な増加額は不動産及び不動産信託受益権6物件の取得（18,762,173千円）、当期の主な減少額は減価償却費（1,057,278千円）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。

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 2019年3月1日 至 2019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	843,996	不動産賃貸事業

当期（自 2019年9月1日 至 2020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

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、当期より記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
1口当たり純資産額	133,625 円	135,984 円
1口当たり当期純利益	3,486 円	3,554 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 2019年3月1日 至 2019年8月31日	自 2019年9月1日 至 2020年2月29日
当期純利益（千円）	4,361,810	4,633,108
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）	4,361,810	4,633,108
期中平均投資口数（口）	1,251,000	1,303,374

〔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	
2016年3月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	（注1）
2016年4月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	（注2）
2016年10月3日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	（注3）
2016年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	（注4）
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	（注5）
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	（注6）
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	（注7）
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	（注8）
2019年9月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	（注9）
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	（注10）

（注1） 1口当たり発行価格181,837円（発行価額175,682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175,682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4） 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5） 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6） 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7） 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8） 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9） 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10） 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 (2019年8月31日)		当期 (2020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 マーシ ャル・ プロ パテ ィ	都心6区	3,588	1.1	4,801	1.4
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	3,588	1.1	4,801	1.4
	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		3,588	1.1	4,801	1.4
	信託不動産	東京 コマ マーシ ャル・ プロ パテ ィ	都心6区	233,068	70.5	238,398
その他23区			16,923	5.1	21,871	6.3
その他			4,666	1.4	4,640	1.3
計			254,658	77.0	264,910	75.7
次 世 代 ア セ ッ ト・ プ ラ ス		都心6区	19,451	5.9	22,769	6.5
		その他23区	19,880	6.0	23,086	6.6
		その他	14,756	4.5	14,735	4.2
		計	54,088	16.4	60,590	17.3
信託不動産合計		308,747	93.4	325,501	93.1	
不動産・信託不動産合計		312,335	94.4	330,303	94.4	
預金・その他の資産		18,375	5.6	19,428	5.6	
資産総額		330,710	100.0	349,732	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	163,544	49.5	171,320	49.0
純資産総額	167,165	50.5	178,412	51.0

(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

(2020年2月29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	2,654	2,702	31,581.41	32,487.06	97.2	
	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	571	419	5,689.97	5,689.97	100.0	
	ラピロス六本木(注8)	1997年8月	629	578	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	269	212	3,728.36	3,728.36	100.0	
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	164	129	2,566.95	2,566.95	100.0	
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	190	134	2,858.48	2,858.48	100.0	
	御茶ノ水ソラシティ(注9)	2013年2月	(注20)	(注20)	13,923.42	13,923.42	100.0	
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	178	150	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	
	ゲートシティ大崎(注11)	(業務商業棟) 1999年1月 (住宅棟) 1998年12月	291	(注3)	3,835.78	3,835.78	100.0	
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	911	644	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	243	187	2,817.65	2,817.65	100.0	
	ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	173	128	3,456.22	3,681.20	93.9	
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	73	63	1,561.38	1,561.38	100.0	
	ヒューリック銀座7丁目ビル(注12)	1962年9月	1,021	572	11,405.68	11,405.68	100.0	
	品川シーズンテラス(注13)	2015年1月	(注20)	(注20)	3,196.54	3,196.54	100.0	
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996年3月	208	131	3,296.01	3,296.01	100.0	
	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル (注14)	1964年1月	203	144	3,702.25	3,702.25	100.0	
	番町ハウス	1989年8月	(注20)	139	1,604.93	1,916.19	83.8	
	恵比寿南ビル	1992年9月	(注20)	(注20)	1,629.09	1,629.09	100.0	
	ヒューリック飯田橋ビル	1991年2月	82	57	1,431.94	1,431.94	100.0	
	ヒューリック浅草橋ビル(注15)	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	71	54	1,059.22	1,059.22	100.0	
	小計	—	—	—	133,218.78	134,660.67	98.9	
	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16)	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20)	(注20)	2,169.41	2,169.41	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	158	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20)	(注20)	8,958.70	8,958.70	100.0
		オーキッドスクエア	2009年1月	165	88	1,334.88	1,334.88	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	
ヒューリック大森ビル		2017年1月	192	144	2,666.52	2,666.52	100.0	
HULIC & New SHIBUYA(注17)		2017年4月	128	120	898.62	898.62	100.0	
HULIC & New SHINBASHI		2017年4月	154	136	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	
小計		—	—	—	59,063.56	59,063.56	100.0	
中計	—	—	—	192,282.34	193,724.23	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)	
次世代 アセット ・プラス	有料老人 ホーム	アリア松原	2005年9月	(注20)	(注20)	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20)	(注20)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注20)	(注20)	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20)	(注20)	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	2016年1月	(注20)	(注20)	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注20)	(注20)	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20)	(注20)	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20)	(注20)	4,241.68	4,241.68	100.0
		小計	—	—	—	35,222.17	35,222.17	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18)	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19)	2017年8月	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0	
	小計	—	696	534	9,392.77	9,392.77	100.0	
中計	—	—	—	115,988.60	115,988.60	100.0		
合計	—	—	—	308,270.94	309,712.83	99.5		

- (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、2020年2月29日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、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、各資産のうち底地物件については、2020年2月29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、2020年2月29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、「ゲートシティ大崎」については、マスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて敷金・保証金を保管することとなっており、本投資法人は受領していないため、記載していません。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、一部底地に係る敷金・保証金は加算していません。
- (注4) 「総賃貸面積」は、2020年2月29日現在における各保有資産に係る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、2020年2月29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、2020年2月29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、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) 「ゲートシティ大崎」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、マスターリース会社との間の賃貸借契約に基づいて、本投資法人が保有する区分所有権（業務商業棟ウエストタワー8階の事務所部分：4,088.37㎡の共有持分約83.0%）、業務商業棟B1階から3階の店舗部分：5,609.05㎡の共有持分約2.4%、住宅棟の住戸（6戸）：308.20㎡）に相当する数値を記載し、総賃料収入については、2020年2月分としてマスターリース会社より受領した賃料・共益費収入（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、敷金・保証金についてはマスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて保管することとなっており、本投資法人は受領していないため、記載していません。
- (注12) 「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13) 「品川シーズンテラス」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する共有持分割合に応じて収益を分配しているため、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注14) 「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」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（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「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16) 「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17) 「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18) 「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19) 「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) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2020年2月29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、2020年2月29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。

② 鑑定評価書の概要

(2020年2月29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 マー シヤ ル・ プロ パテ イ	オ フ イ ス	ビューリック神谷町ビル	D	55,250	55,457	65,800	60,900	67,600	3.2	65,000	3.0	3.4
		ビューリック九段ビル（底地）	N	11,100	11,191	13,100	(注5)	13,100	3.4	13,000	3.0	3.5
		虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,192	12,700	16,000	12,700	3.2	12,700	2.9	3.3
		ラピロス六本木	N	6,210	6,734	10,300	12,200	10,500	3.4	10,100	3.1	3.6
		ビューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,769	5,120	4,460	5,070	3.9	5,140	3.7	4.1
		ビューリック神田ビル	T	3,780	3,572	4,370	4,900	4,740	3.8	4,210	3.9	4.0
		ビューリック神田橋ビル	D	2,500	2,467	3,060	3,250	3,090	3.6	3,040	3.4	3.8
		ビューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,166	2,950	3,270	2,970	4.1	2,940	4.2	4.3
		御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	36,817	45,570	37,324	46,004	3.1	45,136	2.8	3.2
		ビューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,744	3,200	2,740	3,240	3.8	3,150	3.6	4.0
		東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,601	2,020	1,540	2,050	4.0	1,990	3.8	4.2
		ゲートシティ大崎	N	4,370	4,446	4,780	5,360	4,790	3.5	4,770	3.1	3.6
		ビューリック虎ノ門ビル	N	18,310	17,978	22,000	24,600	22,200	3.0	21,800	2.7	3.1
		ビューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,096	5,700	5,810	5,950	3.4	5,590	3.5	3.6
		ビューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,462	3,750	4,130	3,960	4.1	3,660	4.2	4.3
		ビューリック神保町ビル	N	1,460	1,557	1,700	1,410	1,730	3.8	1,670	3.6	4.0
		ビューリック銀座7丁目ビル	N	21,080	21,197	21,470	25,080	21,850	3.2	20,995	3.0	3.3
		品川シーズンテラス	N	6,100	6,007	6,225	5,525	6,275	3.5	6,150	3.2	3.6
		ビューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,579	3,540	3,270	3,780	3.7	3,430	3.4	3.8
		ビューリック日本橋本町一丁目ビル	D	3,980	4,002	4,310	4,650	4,410	3.9	4,270	3.7	4.1
番町ハウス	D	2,750	2,760	3,170	2,710	3,210	3.7	3,150	3.5	3.9		
恵比寿南ビル（注6）	T	2,420	2,427	2,550	2,530	2,650	3.8	2,500	3.8	3.9		
ビューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,462	1,500	1,450	1,560	3.9	1,470	4.0	4.1		
ビューリック浅草橋ビル（注7）	T	4,750	5,019	5,020	4,560	4,940	4.9	5,060	4.9	-		
ビューリック恵比寿ビル	C	1,275	1,285	1,350	925	1,400	3.8	1,350	3.6	3.9		
小計	-	-	215,955	214,999	255,255	-	259,769	-	252,271	-	-	
商 業 施 設		大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,468	11,900	12,000	12,200	4.0	11,700	4.1	4.2
		大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,243	7,230	6,970	7,430	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	3,175	3,990	2,730	4,060	3.7	3,920	3.5	3.9
		ビューリック神宮前ビル	T	2,660	2,642	3,600	3,780	3,730	3.3	3,540	3.4	3.5
		ビューリック新宿三丁目ビル	N	6,690	6,774	8,040	7,900	8,240	3.3	7,830	3.0	3.5
		横浜山下町ビル	N	4,850	4,640	5,550	3,580	5,620	4.3	5,470	4.1	4.5
		オーキッドスクエア	D	3,502	3,480	3,970	3,900	4,050	3.5	3,930	3.3	3.7
		ビューリック等々力ビル	T	1,200	1,211	1,370	1,550	1,390	4.5	1,360	4.6	4.7
		ビューリック大森ビル	C	3,420	3,372	3,740	2,780	3,750	4.2	3,740	4.0	4.3
		HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,121	3,495	2,755	3,580	3.0	3,410	2.8	3.2
		HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	3,056	3,390	3,270	3,440	3.6	3,330	3.4	3.8
		ビューリック志村坂上	N	7,556	7,526	7,770	7,840	7,910	4.5	7,630	4.3	4.8
		小計	-	-	54,950	54,713	64,045	59,055	65,400	-	63,010	-
中計	-	-	270,905	269,712	319,300	-	325,169	-	315,281	-	-	

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 (%)	
次世代 アセット ・ プラス	有料老人 ホーム	アリア松原	N	3,244	3,136	4,290	3,830	4,310	4.4	4,260	4.0	4.6
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,293	6,850	5,650	6,890	4.7	6,810	4.3	4.9
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,821	3,660	3,100	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	2,722	3,550	2,900	3,560	4.6	3,530	4.2	4.8
		トラストガーデン常磐松	N	3,030	2,999	3,300	3,230	3,340	4.2	3,250	4.0	4.4
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,765	1,770	1,220	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	3,383	3,520	3,520	3,570	4.1	3,460	3.9	4.3
		チャームスイート石神井公園	N	3,200	3,272	3,280	3,180	3,320	4.4	3,230	4.2	4.6
		小計	—	25,577	25,394	30,220	26,630	30,450	—	29,920	—	—
	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	4,486	5,220	5,090	5,260	4.4	5,180	4.1	4.5
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,353	1,520	1,590	1,530	4.9	1,510	4.6	5.0
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,030	1,200	1,220	1,210	5.7	1,190	5.4	5.8
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	976	1,070	1,030	1,080	5.4	1,060	5.1	5.5
		長野ネットワークセンター	N	305	298	363	299	363	6.9	362	6.7	7.1
		千葉ネットワークセンター	N	7,060	6,959	7,270	4,320	7,310	5.1	7,230	4.8	5.2
		札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,519	2,540	2,770	2,550	5.2	2,530	4.9	5.3
		京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,185	1,300	1,210	1,300	5.5	1,300	5.2	5.6
		小計	—	19,145	18,810	20,483	17,529	20,603	—	20,362	—	—
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,455	12,200	14,200	12,400	3.5	11,900	3.3	3.7
		相鉄フレッサイン東京六本木	N	5,000	4,930	5,150	5,000	5,250	3.7	5,050	3.5	3.9
		小計	—	16,520	16,386	17,350	19,200	17,650	—	16,950	—	—
	中計	—	61,242	60,590	68,053	63,359	68,703	—	67,232	—	—	
	合計	—	332,147	330,303	387,353	—	393,872	—	382,513	—	—	

- (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、2020年2月29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2020年2月29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～2年度は3.6%、3年度～8年度は3.7%、9年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では9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。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

2020年2月29日現在の各保有資産に関し、2020年2月期（第12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	自 2019年12月 至 2020年5月	151
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	ヒートポンプチャラー更新工事	自 2020年5月 至 2020年6月	67
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	空調機更新工事	自 2020年11月 至 2021年1月	23
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 2020年7月 至 2021年2月	114
ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	エレベーター更新工事	自 2021年1月 至 2021年2月	20
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	冷却塔更新工事	自 2020年7月 至 2021年1月	52
ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	エレベーター更新工事	自 2020年6月 至 2020年6月	26

(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263,700千円であり、修繕費に計上した121,912千円と合わせ、合計385,613千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)
ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	機械式駐車場改修工事	自 2019年12月 至 2019年12月	21
千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	受信機感知器更新工事	自 2019年9月 至 2020年2月	67
その他				174
合 計				263

（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、2020年2月29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	2,654	31,581.41	32,487.06	97.2

- （注1）「総賃料収入（年間）」は、2020年2月29日現在において有効な保有資産に係る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、2020年2月29日現在における保有資産に係る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、2020年2月29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、2020年2月29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

2020年2月29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)
ビューリック株式会社	不動産賃貸業	ビューリック神谷町ビル	31,581.41	2,654	2,702	2021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
		ビ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	571	419	2021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	629	578		
		ビューリック高田馬場ビル	5,369.71	314	194		
		ビューリック神田ビル	3,728.36	269	212		
		ビューリック神田橋ビル	2,566.95	164	129		
		ビューリック蛸殻町ビル	2,858.48	190	134		
		ビューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	178	150		
		東京西池袋ビルディング（注8）	1,429.74	111	195	2022年3月30日	
		ビューリック虎ノ門ビル	8,574.65	911	644	2020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
		ビューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	243	187	2022年3月30日	
		ビューリック東日本橋ビル	3,456.22	173	128		
		ビューリック神保町ビル	1,561.38	73	63	2020年4月27日	
		ビューリック銀座7丁目ビル（注9）	11,405.68	1,021	572	2021年3月28日	
		ビューリック五反田山手通ビル	3,296.01	208	131	2021年9月30日	
		ビューリック日本橋本町一丁目ビル（注10）	3,702.25	203	144	2021年10月31日	
		番町ハウス	1,604.93	（注16）	139	2021年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	（注16）	（注16）	2021年12月26日	
		ビューリック飯田橋ビル	1,431.94	82	57	2022年6月27日	
		ビューリック浅草橋ビル（注11）	5,280.72	354	193	2064年12月31日	契約満了により終了
		ビューリック恵比寿ビル	1,059.22	71	54	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
		大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2021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12）	10,612.67	438	529	（注17）			
ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	（注16）	（注16）	2021年2月6日			
ビューリック神宮前ビル	1,656.24	158	82		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		

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	ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	346	208	2021年10月15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
		横浜山下町ビル	8,958.70	(注16)	(注16)		
		オーキッドスクエア	1,334.88	165	88	2021年3月29日	
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	94	69	2021年12月26日	
		ヒューリック大森ビル	2,666.52	192	144	2022年3月30日	
		HULIC &New SHIBUYA (注13)	898.62	128	120	2020年6月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	136	2020年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	469	354	2021年6月28日	
		アリア松原	5,454.48	(注16)	(注16)	2021年2月6日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	(注16)	(注16)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	(注16)	(注16)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	(注16)	(注16)		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	(注16)	(注16)	2021年8月31日	
		SOMP0ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	(注16)	(注16)	2020年6月29日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	(注16)	(注16)	2022年9月26日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	(注16)	(注16)	2022年9月11日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注14)	6,984.32	480	480	2020年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木 (注15)	2,408.45	216	54	2020年10月31日	
合計	215,941.54	14,661	11,733	—	—		
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	2030年9月30日	
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44	2030年9月30日	
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	2030年9月30日	
		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	2030年9月30日	
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47	2030年9月30日	
		合計	71,373.66	1,265	632	—	

(注1) 「賃貸面積」は、2020年2月29日現在における各資産に係る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、2020年2月29日現在において有効な各資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、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、各資産のうち底地物件については、2020年2月29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、2020年2月29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、2020年2月29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2020年2月29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) 「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」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（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12) 「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13) 「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14) 「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15) 「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16) 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17) 「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。

（5）賃貸面積上位エンドテナント

2020年2月29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	23.2	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 ヒューリック大森ビル	29,600.73	9.6	2063年2月6日 2021年2月6日 (注6) 2022年3月30日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 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磐松	16,547.82	5.4	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	3.0	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	3.0	(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	2.9	(注7)	(注7)
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	8,307.30	2.7	2045年10月31日 2044年10月31日	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	1.8	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	1.6	2029年3月31日	普通建物賃貸借契約
日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	4,555.25	1.5	(注7)	定期建物賃貸借契約

(注1) 「賃貸面積」は、2020年2月29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。
- ・「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。
- ・「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。

(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2020年2月29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せん。
- (注4) 「契約形態」は、2020年2月29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 2019年9月1日 至 2020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	1,459,798	265,002	308,840	310,840	174,186	137,666	88,423
賃貸事業収入	1,337,078	265,002	285,466	289,831	156,594	127,110	81,871
その他賃貸事業収入	122,720	—	23,374	21,009	17,591	10,555	6,551
賃貸事業費用	358,963	35,225	125,418	151,215	62,511	66,189	33,487
公租公課	76,662	33,359	36,232	43,221	13,100	4,114	9,533
水道光熱費	64,313	—	14,529	18,121	10,127	6,587	4,893
保険料	828	34	184	660	163	83	68
修繕費	32,697	—	110	543	2,104	1,003	1,541
管理委託費	104,992	1,325	5,199	5,883	14,962	7,504	5,671
その他賃貸事業費用	12,357	507	26,101	64,350	1,732	27,926	1,110
減価償却費	67,111	—	43,060	18,434	20,320	18,969	10,668
賃貸事業損益	1,100,834	229,776	183,422	159,624	111,674	71,477	54,935
NOI	1,167,945	229,776	226,482	178,059	131,994	90,446	65,604

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水ソラシ 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	ゲートシティ大 崎	ヒューリック虎 ノ門ビル	ヒューリック渋 谷一丁目ビル
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	107,425	(注2)	99,934	56,750	168,245	476,920	133,365
賃貸事業収入	95,717	(注2)	88,839	56,030	156,096	455,625	120,343
その他賃貸事業収入	11,707	(注2)	11,095	720	12,149	21,294	13,021
賃貸事業費用	39,872	(注2)	37,425	20,607	101,749	173,872	42,020
公租公課	9,565	(注2)	7,584	2,455	15,640	57,446	9,525
水道光熱費	5,627	(注2)	5,376	—	12,018	16,771	7,253
保険料	79	(注2)	80	120	181	244	94
修繕費	1,423	(注2)	116	—	1,173	2,460	3,099
管理委託費	12,846	(注2)	10,275	9,787	600	41,187	7,785
その他賃貸事業費用	2,504	(注2)	2,357	3,524	58,410	2,395	2,022
減価償却費	7,826	(注2)	11,633	4,719	13,725	53,366	12,238
賃貸事業損益	67,553	(注2)	62,509	36,143	66,496	303,047	91,344
NOI	75,379	716,489	74,143	40,863	80,221	356,414	103,583

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック東 日本橋ビル	ヒューリック神 保町ビル	ヒューリック銀 座7丁目ビル (注1)	品川シーズンテ ラス	ヒューリック五 反田山手通ビル	ヒューリック日 本橋本町一丁目 ビル	番町ハウス
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	114,147	44,397	540,655	(注2)	118,789	108,184	(注2)
賃貸事業収入	103,388	35,695	509,671	(注2)	105,140	97,830	(注2)
その他賃貸事業収入	10,758	8,701	30,983	(注2)	13,648	10,354	(注2)
賃貸事業費用	36,686	15,720	139,754	(注2)	53,683	26,490	(注2)
公租公課	8,675	3,272	37,885	(注2)	5,784	6,196	(注2)
水道光熱費	6,639	2,132	30,918	(注2)	9,062	8,035	(注2)
保険料	89	41	790	(注2)	105	110	(注2)
修繕費	1,722	102	5,137	(注2)	2,111	2,055	(注2)
管理委託費	7,453	3,888	37,559	(注2)	5,841	4,363	(注2)
その他賃貸事業費用	1,246	2,102	2,867	(注2)	22,555	2,396	(注2)
減価償却費	10,859	4,180	24,596	(注2)	8,224	3,333	(注2)
賃貸事業損益	77,461	28,677	400,901	(注2)	65,105	81,694	(注2)
NOI	88,320	32,858	425,497	110,574	73,329	85,027	46,931

（単位：千円）

物件名称	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	大井町再開発 ビル2号棟	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
運用日数	182	182	72	72	182	182	182
賃貸事業収益	(注2)	45,369	104,833	14,419	312,000	218,931	(注2)
賃貸事業収入	(注2)	40,779	103,120	14,076	312,000	218,931	(注2)
その他賃貸事業収入	(注2)	4,589	1,712	342	—	—	(注2)
賃貸事業費用	(注2)	12,764	77,303	2,973	71,477	78,484	(注2)
公租公課	(注2)	—	—	—	33,036	35,162	(注2)
水道光熱費	(注2)	3,746	4,102	684	—	—	(注2)
保険料	(注2)	74	489	39	249	1,602	(注2)
修繕費	(注2)	1,397	127	164	—	11,480	(注2)
管理委託費	(注2)	4,071	22,485	1,215	6,240	4,378	(注2)
その他賃貸事業費用	(注2)	852	5,153	212	505	7,927	(注2)
減価償却費	(注2)	2,622	44,944	657	31,446	17,932	(注2)
賃貸事業損益	(注2)	32,604	27,530	11,445	240,522	140,446	(注2)
NOI	45,199	35,227	72,474	12,103	271,969	158,379	78,362

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 神宮前ビル	ヒューリック新 宿三丁目ビル (注1)	横浜山下町ビル	オーキッドスク エア	ヒューリック 等々力ビル	ヒューリック大 森ビル	HULIC &New SHIBUYA
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	86,253	182,290	(注2)	96,625	53,419	106,157	71,808
賃貸事業収入	79,592	172,250	(注2)	82,619	46,982	95,752	63,915
その他賃貸事業収入	6,661	10,039	(注2)	14,006	6,437	10,405	7,893
賃貸事業費用	19,359	36,180	(注2)	22,713	24,534	32,742	22,063
公租公課	6,154	596	(注2)	4,553	4,189	5,313	3,915
水道光熱費	4,482	3,865	(注2)	8,176	4,921	7,498	4,936
保険料	37	42	(注2)	32	47	45	32
修繕費	490	2,736	(注2)	594	3,945	150	598
管理委託費	3,165	5,591	(注2)	3,217	5,349	6,224	3,065
その他賃貸事業費用	539	20,621	(注2)	447	1,211	2,143	841
減価償却費	4,489	2,727	(注2)	5,691	4,870	11,366	8,672
賃貸事業損益	66,894	146,109	(注2)	73,912	28,884	73,415	49,745
NOI	71,384	148,836	125,789	79,604	33,755	84,782	58,417

（単位：千円）

物件名称	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック志 村坂上	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 ン杉並官前	トラストガーデ ン常磐松
運用日数	182	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	84,905	260,707	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	76,772	234,547	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	8,132	26,160	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
賃貸事業費用	30,935	132,648	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
公租公課	5,148	22,085	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
水道光熱費	4,700	22,475	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
保険料	60	217	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
修繕費	1,490	2,446	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
管理委託費	5,956	31,574	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
その他賃貸事業費用	658	2,042	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
減価償却費	12,921	51,806	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
賃貸事業損益	53,969	128,059	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
NOI	66,891	179,866	97,054	162,383	84,738	80,825	71,849

（単位：千円）

物件名称	SOMPOケア ラブ イーレ北鎌倉	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	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
運用日数	182	156	171	182	182	182	182
賃貸事業収益	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	130,176	43,285	42,091	35,273
賃貸事業収入	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	130,176	43,285	42,091	35,273
その他賃貸事業収入	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	—	—	—	—
賃貸事業費用	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	28,695	8,988	13,207	12,003
公租公課	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	15,713	4,771	5,781	4,768
水道光熱費	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	—	—	—	—
保険料	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	119	37	52	44
修繕費	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	488	—	110	990
管理委託費	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	960	720	1,320	974
その他賃貸事業費用	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	505	505	504	504
減価償却費	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	10,909	2,954	5,439	4,721
賃貸事業損益	〈注2〉	〈注2〉	〈注2〉	101,480	34,296	28,883	23,270
NOI	51,353	67,966	74,674	112,389	37,250	34,323	27,991

（単位：千円）

物件名称	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	相鉄フレッサイ ン銀座七丁目	相鉄フレッサイ ン東京六本木
運用日数	182	182	182	182	182	182
賃貸事業収益	16,708	221,293	80,358	45,166	240,000	108,000
賃貸事業収入	16,708	214,687	80,358	45,166	240,000	108,000
その他賃貸事業収入	—	6,605	—	—	—	—
賃貸事業費用	6,147	89,675	25,648	17,397	55,243	32,986
公租公課	2,351	30,510	13,065	8,502	24,278	11,342
水道光熱費	—	—	—	—	—	—
保険料	29	207	79	83	169	73
修繕費	—	12,015	1,950	341	—	—
管理委託費	840	1,963	804	1,200	2,400	1,080
その他賃貸事業費用	504	504	504	504	605	261
減価償却費	2,422	44,474	9,244	6,766	27,790	20,228
賃貸事業損益	10,560	131,618	54,709	27,768	184,756	75,013
NOI	12,983	176,092	63,954	34,535	212,546	95,242

（注1）本投資法人は2019年9月27日に「ヒューリック銀座7丁目ビル」の準共有持分20.0%を追加取得しており、追加取得分の数値（運用日数156日）を含めて記載しています。また、本投資法人は、2020年2月13日に「ヒューリック新宿三丁目ビル」の底地の一部を取得しており、追加取得分の数値（運用日数17日）を含めて記載しています。

（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。