

## 2023年8月期 決算短信（REIT）

2023年10月17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    | <a href="https://www.hulic-reit.co.jp">https://www.hulic-reit.co.jp</a> |
| 代表者           | 執行役員                       | 一寸木 和朗 |   |
| 資産運用会社名       | ヒューリックリートマネジメント株式会社        |        |   |
| 代表者           | 代表取締役社長                    | 一寸木 和朗 |   |
| 問合せ先責任者       | 取締役 CFO 企画管理本部長<br>兼財務企画部長 | 待場 弘史  | TEL 03-5244-5580  |

|               |                    |            |             |
|---------------|--------------------|------------|-------------|
| 有価証券報告書提出予定日  | 2023年11月24日        | 分配金支払開始予定日 | 2023年11月14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. 2023年8月期の運用、資産の状況（2023年3月1日～2023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   | %     |
| 2023年8月期 | 11,222 | 5.1  | 5,882 | 4.6   | 5,099 | 4.3   | 5,063 | 3.6   |
| 2023年2月期 | 10,678 | △7.2 | 5,625 | △10.7 | 4,888 | △12.2 | 4,887 | △10.7 |

|          | 1口当たり<br>当期純利益 | 自己資本<br>当期純利益率 | 総資産<br>経常利益率 | 営業収益<br>経常利益率 |
|----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
|          | 円              | %              | %            | %             |
| 2023年8月期 | 3,516          | 2.5            | 1.3          | 45.4          |
| 2023年2月期 | 3,394          | 2.4            | 1.2          | 45.8          |

（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（2023年8月期1,440,000口、2023年2月期1,440,000口）で除することにより算定しています。

#### （2）分配状況

|          | 1口当たり分配金<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 分配金総額<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 | 利益超過<br>分配金総額 | 配当性向  | 純資産<br>配当率 |
|----------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|-------|------------|
|          | 円                              | 百万円                         | 円                | 百万円           | %     | %          |
| 2023年8月期 | 3,480                          | 5,011                       | —                | —             | 98.9  | 2.5        |
| 2023年2月期 | 3,480                          | 5,011                       | —                | —             | 102.5 | 2.5        |

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

#### （3）財政状態

|          | 総資産     | 純資産     | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|----------|---------|---------|--------|----------|
|          | 百万円     | 百万円     | %      | 円        |
| 2023年8月期 | 401,942 | 200,290 | 49.8   | 139,090  |
| 2023年2月期 | 400,524 | 200,238 | 50.0   | 139,054  |

#### （4）キャッシュ・フローの状況

|          | 営業活動による<br>キャッシュ・フロー | 投資活動による<br>キャッシュ・フロー | 財務活動による<br>キャッシュ・フロー | 現金及び現金同等物<br>期末残高 |
|----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|          | 百万円                  | 百万円                  | 百万円                  | 百万円               |
| 2023年8月期 | 17,369               | △21,083              | △5,011               | 15,932            |
| 2023年2月期 | 9,857                | △6,488               | △3,827               | 24,658            |

2. 2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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<br>(利益超過分配金<br>は含まない) | 1口当たり<br>利益超過分配金 |
|----------|--------|------|-------|------|-------|------|-------|------|--------------------------------|------------------|
|          | 百万円    | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 百万円   | %    | 円                              | 円                |
| 2024年2月期 | 11,132 | △0.8 | 5,825 | △1.0 | 5,013 | △1.7 | 5,012 | △1.0 | 3,480                          | —                |
| 2024年8月期 | 10,722 | △3.7 | 5,546 | △4.8 | 4,753 | △5.2 | 4,752 | △5.2 | 3,480                          | —                |

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)  
 (2024年2月期) 3,480円 (2024年8月期) 3,300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） | 2023年8月期 | 1,440,000口 | 2023年2月期 | 1,440,000口 |
| ② 期末自己投資口数               | 2023年8月期 | 0口         | 2023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、27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「2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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              | 8  |
| (2) 損益計算書              | 10 |
| (3) 投資主資本等変動計算書        | 11 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書        | 12 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書       | 13 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記      | 14 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 14 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項       | 16 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減      | 28 |
| 3. 参考情報                |    |
| (1) 投資状況               | 29 |
| (2) 投資資産               | 30 |
| (3) 主要な投資資産について        | 36 |
| (4) 主要なテナントの概要         | 37 |
| (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一般募集による新投資口の発行を実施し、同年2月7日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場し（銘柄コード3295）、同年3月7日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、2021年10月27日に上場後8回目となる一般募集増資及び同年11月22日に第三者割当による増資を実施し、2023年8月31日現在（2023年8月31日を以下「当期末」といい、2023年8月31日時点を下「当期末現在」といいます。）における発行済投資口の総口数は1,440,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

##### ② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2023年3月にヒューリック王子ビル、チャームプレミア田園調布及びソナーレ石神井、同年7月にヒューリック小舟町ビルの計4物件（取得価格合計21,220百万円）を取得し、同年6月にヒューリック銀座7丁目ビル（準共有持分47.5%）（譲渡価格10,935百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は66物件、取得価格の合計は390,949百万円（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99.0%であり、引き続き高い水準を維持しています。

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

本投資法人は、2016年8月期よりGRESB（注1）のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、最高位の「5 Star」を4年連続で取得し、同時に7年連続で「Green Star」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において5年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、当期末現在において、次のとおり合計50件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証（注2）に関しては、6件の認証を取得し、そのうち「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。BELS（注3）に関しては、17件の認証を取得し、そのうち「HULIC & New SHIBUYA」及び「ヒューリック志村坂上」において最高ランクを取得しています。CASBEE不動産評価認証（注4）に関しては、22件（注5）の認証を取得し、そのうち「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック神田橋ビル」、「ヒューリック蛸殻町ビル」、「ヒューリック東上野一丁目ビル」、「ヒューリック東日本橋ビル」、「ヒューリック神保町ビル」、「ヒューリック麴町ビル」、「大井町再開発ビル2号棟・1号棟」、「ヒューリック神宮前ビル」及び「ヒューリック目白」において最高ランクを取得しています。CASBEEウェルネスオフィス評価認証（注6）に関しては、「ヒューリック虎ノ門ビル」において取得しています。また、JHEP認証（注7）に関しては、「チャームスイート新宿戸山」、「グランダ学芸大学」等、4件の認証を取得しています。

また、本資産運用会社は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年7月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に賛同し、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムへ

加入しました。TCFD提言が推奨する4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動対応がもたらす事業リスクと事業機会の分析を行い、2022年4月よりその取組みに関する情報開示を行っています。

- (注1) GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
- (注2) 「DBJ Green Building 認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。
- (注3) 「BELS」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。
- (注4) 「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)」とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。なお、CASBEE 不動産評価認証とは、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象に、その環境性能を評価するものです。
- (注5) 「大井町再開発ビル2号棟及び1号棟」は、一体の建物として認証を取得しているため、1件として計上しています。
- (注6) 「CASBEE ウェルネスオフィス評価認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するものです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。
- (注7) 「JHEP 認証(ハビタット評価認証制度)」とは、1970~80年代に米国内務省が開発した生きもののくらす環境(ハビタット)に着目して環境を定量的に評価するHEP(Habitat Evaluation Procedures)という手法をもとに、生物多様性の保全や回復に資する取り組みを評価・認証する制度で、公益財団法人日本生態系協会が開発、運営しています。

### ③ 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、資産の取得資金の一部に充当するため、2023年3月1日に短期借入金3,000百万円の借入れを行いました。その後、2023年8月31日に手元資金を原資として当該短期借入金の全額を期限前弁済するとともに、2023年5月31日及び8月31日に返済期限が到来した長期借入金合計13,010百万円の借換えを実施しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は180,116百万円(1年内返済予定の長期借入金21,077百万円、長期借入金142,039百万円、投資法人債17,000百万円)となり、総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)は44.8%となりました。

なお、当期末現在の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

### ④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は11,222百万円(前期比5.1%増)、営業利益は5,882百万円(前期比4.6%増)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,099百万円(前期比4.3%増)、当期純利益は5,063百万円(前期比3.6%増)となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当期については、当初の予想分配金5,011,200,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、内部留保することとしました。この結果、投資口1

口当たりの分配金は3,480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、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)

① 運用全般に関する見通し

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

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

財務戦略については、適正なLTV水準を維持し、借入金の借入期間の長期化、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、東京圏（東京都及び東京都近郊の政令指定都市）及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。なお、オフィスにおける東京圏への投資比率を、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上（取得価格ベース）とします。

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

- ② 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の取得

該当事項はありません。

(B) 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10,935百万円）を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該譲渡資産の譲渡に要する諸費用（譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

| 物件名称                  | 所在地        | 譲渡日       | 譲渡した<br>信託受益<br>権準共有<br>持分 | 譲渡<br>価格<br>(百万円) | 譲渡先        |
|-----------------------|------------|-----------|----------------------------|-------------------|------------|
| ヒューリック銀座7丁目ビル<br>(注1) | 東京都<br>中央区 | 2023年9月1日 | 47.5%                      | 10,935<br>(注2)    | ヒューリック株式会社 |

(注1) 2023年6月30日付の譲渡後も保有していた信託受益権準共有持分47.5%をいいます。

(注2) 譲渡価格は、2023年4月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格です。

③ 運用状況（業績）の見通し

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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。

|                             | 2024年2月期  | 2024年8月期  |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| 営業収益                        | 11,132百万円 | 10,722百万円 |
| 営業利益                        | 5,825百万円  | 5,546百万円  |
| 経常利益                        | 5,013百万円  | 4,753百万円  |
| 当期純利益                       | 5,012百万円  | 4,752百万円  |
| 1口当たり分配金（利益超過分<br>分配金は含まない） | 3,480円    | 3,480円    |
| 1口当たり利益超過分配金                | －円        | －円        |

なお、上記の見通しの前提条件は、下記「2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024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。

2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び  
 2024年8月期（2024年3月1日～2024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"> <li>・ 2024年2月期：2023年9月1日～2024年2月29日（182日）</li> <li>・ 2024年8月期：2024年3月1日～2024年8月31日（184日）</li> </ul>   |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人が本日現在保有している65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。</li> <li>・ 運用状況等の予想にあたっては、2024年8月期末（第21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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>  |
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向及びテナントとの協議状況等を勘案の上、一定の入退去の影響等を考慮し算出しています。なお、2024年2月期の月次ベースの期中平均稼働率は99.1%、2024年8月期の同稼働率は99.3%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。</li> <li>・ 2024年2月期（第20期）において、2023年9月に譲渡した資産に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を控除）の見込額を計上しています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>   |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、2023年8月期（第19期）取得資産以外の保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、2023年8月期（第19期）取得資産に係る減価償却費以外の費用については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年2月期（第20期）には1,372百万円、2024年8月期（第21期）には1,373百万円を想定しています。</li> <li>・ 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。固定資産税及び都市計画税等については、2024年2月期（第20期）には897百万円、2024年8月期（第21期）には980百万円を想定しています。</li> <li>・ 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2024年2月期（第20期）は176百万円を、2024年8月期（第21期）は117百万円を計上することを想定しています。</li> <li>・ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等）については、2024年2月期（第20期）は1,353百万円、2024年8月期（第21期）は1,192百万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。</li> </ul> |



|  |   |
|--|---|
| <p>営業外費用</p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として2024年2月期（第20期）には793百万円、2024年8月期（第21期）には778百万円を見込んでいます。</li> <li>投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）及び投資口交付費償却（3年間で定額法により償却）は、2024年2月期（第20期）には18百万円、2024年8月期（第21期）には15百万円を見込んでいます。</li> </ul>  |
| <p>有利子負債</p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在における本投資法人の有利子負債残高は180,116百万円（1年内返済予定の長期借入金21,077百万円、長期借入金142,039百万円、投資法人債17,000百万円）です。</li> <li>2024年2月期末（第20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9,243百万円及び2024年8月期末（第21期末）までに返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金11,834百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>上記の結果、2024年2月期末（第20期末）時点及び2024年8月期末（第21期末）時点の有利子負債残高は180,116百万円を想定し、2024年2月期末（第20期末）のLTV（想定値）は約45%程度を見込んでいます。</li> <li>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。<br/> <math display="block">\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</math> </li> </ul> |
| <p>投資口の発行</p>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の発行済投資口の総口数1,440,000口を前提とし、2024年8月期末（第21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。</li> </ul>   |
| <p>1口当たり<br/>分配金（利益超過<br/>分配金は含まない。）</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>2024年8月期（第21期）については、内部留保金のうち258百万円を取崩す見込みです。なお、実際の内部留保の取崩しの金額は変動する可能性があります。</li> </ul>   |
| <p>1口当たり<br/>利益超過分配金</p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>   |
| <p>その他</p>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないこと並びに地政学その他の本投資法人の支配領域外の様々な事象が想定を超えて発生する等の事態がないことを前提としています。</li> </ul>   |

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

|                 | 前期<br>(2023年2月28日) | 当期<br>(2023年8月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| 資産の部            |                    |                    |
| 流動資産            |                    |                    |
| 現金及び預金          | 17,057,454         | 7,585,746          |
| 信託現金及び信託預金      | 7,600,851          | 8,347,095          |
| 営業未収入金          | 15,669             | 14,589             |
| 前払費用            | 42,359             | 51,871             |
| 未収消費税等          | —                  | 208,306            |
| その他             | 5,395              | 76                 |
| 流動資産合計          | 24,721,730         | 16,207,684         |
| 固定資産            |                    |                    |
| 有形固定資産          |                    |                    |
| 建物              | 700,035            | 708,639            |
| 減価償却累計額         | △ 77,538           | △ 87,508           |
| 建物（純額）          | 622,496            | 621,131            |
| 工具、器具及び備品       | 1,831              | 1,831              |
| 減価償却累計額         | △ 179              | △ 333              |
| 工具、器具及び備品（純額）   | 1,651              | 1,497              |
| 土地              | 589,293            | 589,293            |
| 信託建物            | 77,106,322         | 81,428,388         |
| 減価償却累計額         | △ 14,279,248       | △ 15,461,626       |
| 信託建物（純額）        | 62,827,073         | 65,966,762         |
| 信託構築物           | 436,575            | 451,450            |
| 減価償却累計額         | △ 209,283          | △ 224,627          |
| 信託構築物（純額）       | 227,292            | 226,823            |
| 信託機械及び装置        | 559,072            | 559,072            |
| 減価償却累計額         | △ 299,866          | △ 323,063          |
| 信託機械及び装置（純額）    | 259,206            | 236,009            |
| 信託工具、器具及び備品     | 123,413            | 127,680            |
| 減価償却累計額         | △ 61,918           | △ 70,166           |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 61,495             | 57,513             |
| 信託土地            | 303,839,215        | 310,673,598        |
| 信託建設仮勘定         | 2,909              | 4,400              |
| 有形固定資産合計        | 368,430,634        | 378,377,030        |
| 無形固定資産          |                    |                    |
| 借地権             | 2,345,873          | 2,345,873          |
| 信託借地権           | 3,520,019          | 3,514,716          |
| その他             | 5,066              | 4,086              |
| 無形固定資産合計        | 5,870,959          | 5,864,676          |
| 投資その他の資産        |                    |                    |
| 差入敷金及び保証金       | 360,076            | 360,076            |
| 長期前払費用          | 1,042,208          | 1,051,783          |
| 投資その他の資産合計      | 1,402,284          | 1,411,859          |
| 固定資産合計          | 375,703,878        | 385,653,566        |
| 繰延資産            |                    |                    |
| 投資口交付費          | 26,854             | 17,186             |
| 投資法人債発行費        | 72,501             | 63,762             |
| 繰延資産合計          | 99,355             | 80,949             |
| 資産合計            | 400,524,964        | 401,942,200        |

（単位：千円）

|                     | 前期<br>(2023年2月28日) | 当期<br>(2023年8月31日) |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>負債の部</b>         |                    |                    |
| 流動負債                |                    |                    |
| 営業未払金               | 505,062            | 833,258            |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 22,253,000         | 21,077,000         |
| 未払金                 | 1,197,901          | 1,288,923          |
| 未払費用                | 15,413             | 19,011             |
| 未払法人税等              | 605                | 35,406             |
| 未払消費税等              | 275,224            | 116,219            |
| 前受金                 | 1,787,167          | 1,837,464          |
| 預り金                 | 91                 | 51,896             |
| 流動負債合計              | 26,034,465         | 25,259,180         |
| 固定負債                |                    |                    |
| 投資法人債               | 17,000,000         | 17,000,000         |
| 長期借入金               | 140,863,000        | 142,039,000        |
| 預り敷金及び保証金           | 146,612            | 146,612            |
| 信託預り敷金及び保証金         | 15,956,205         | 16,919,434         |
| 資産除去債務              | 286,333            | 287,021            |
| 固定負債合計              | 174,252,151        | 176,392,068        |
| 負債合計                | 200,286,616        | 201,651,248        |
| <b>純資産の部</b>        |                    |                    |
| 投資主資本               |                    |                    |
| 出資総額                | 194,754,822        | 194,754,822        |
| 出資総額控除額             |                    |                    |
| 一時差異等調整引当額          | ※2 △ 3,936 ※2      | △ 3,936            |
| 出資総額控除額合計           | △ 3,936            | △ 3,936            |
| 出資総額（純額）            | 194,750,886        | 194,750,886        |
| 剰余金                 |                    |                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 5,487,461          | 5,540,065          |
| 剰余金合計               | 5,487,461          | 5,540,065          |
| 投資主資本合計             | 200,238,347        | 200,290,951        |
| 純資産合計               | ※3 200,238,347 ※3  | 200,290,951        |
| 負債純資産合計             | 400,524,964        | 401,942,200        |

（2）損益計算書

（単位：千円）

|                     | 前期     |                         | 当期     |                         |
|---------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|
|                     | 自<br>至 | 2022年9月1日<br>2023年2月28日 | 自<br>至 | 2023年3月1日<br>2023年8月31日 |
| 営業収益                |        |                         |        |                         |
| 賃貸事業収入              | ※1 ※3  | 9,928,917               | ※1 ※3  | 10,196,893              |
| その他賃貸事業収入           | ※1     | 623,252                 | ※1     | 659,601                 |
| 不動産等売却益             | ※2     | 126,763                 | ※2 ※3  | 365,989                 |
| 営業収益合計              |        | 10,678,934              |        | 11,222,483              |
| 営業費用                |        |                         |        |                         |
| 賃貸事業費用              | ※1     | 3,828,493               | ※1     | 3,990,685               |
| 資産運用報酬              |        | 1,001,546               |        | 1,078,722               |
| 資産保管手数料             |        | 15,005                  |        | 15,011                  |
| 一般事務委託手数料           |        | 47,964                  |        | 47,934                  |
| 役員報酬                |        | 6,000                   |        | 7,500                   |
| その他営業費用             |        | 154,186                 |        | 199,957                 |
| 営業費用合計              |        | 5,053,195               |        | 5,339,811               |
| 営業利益                |        | 5,625,738               |        | 5,882,672               |
| 営業外収益               |        |                         |        |                         |
| 受取利息                |        | 114                     |        | 84                      |
| 未払分配金除斥益            |        | 330                     |        | 239                     |
| 営業外収益合計             |        | 444                     |        | 323                     |
| 営業外費用               |        |                         |        |                         |
| 支払利息                |        | 480,860                 |        | 511,763                 |
| 投資法人債利息             |        | 51,817                  |        | 52,074                  |
| 融資関連費用              |        | 186,895                 |        | 201,529                 |
| 投資口交付費償却            |        | 9,668                   |        | 9,668                   |
| 投資法人債発行費償却          |        | 8,595                   |        | 8,738                   |
| 営業外費用合計             |        | 737,836                 |        | 783,773                 |
| 経常利益                |        | 4,888,347               |        | 5,099,223               |
| 税引前当期純利益            |        | 4,888,347               |        | 5,099,223               |
| 法人税、住民税及び事業税        |        | 605                     |        | 35,419                  |
| 法人税等合計              |        | 605                     |        | 35,419                  |
| 当期純利益               |        | 4,887,742               |        | 5,063,803               |
| 前期繰越利益              |        | 599,719                 |        | 476,261                 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） |        | 5,487,461               |        | 5,540,065               |

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年9月1日 至 2023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<br>(純額) | 当期末処分利益又は当期末<br>処理損失(△) | 剰余金合計       |             |             |
|         |                | 一時差異等<br>調整引当額 | 出資総額<br>控除額合計 |              |                         |             |             |             |
| 当期首残高   | 194,754,822    | △ 3,936        | △ 3,936       | 194,750,886  | 5,927,719               | 5,927,719   | 200,678,605 | 200,678,605 |
| 当期変動額   |                |                |               |              |                         |             |             |             |
| 剰余金の配当  | -              | -              | -             | -            | △ 5,328,000             | △ 5,328,000 | △ 5,328,000 | △ 5,328,000 |
| 当期純利益   | -              | -              | -             | -            | 4,887,742               | 4,887,742   | 4,887,742   | 4,887,742   |
| 当期変動額合計 | -              | -              | -             | -            | △ 440,257               | △ 440,257   | △ 440,257   | △ 440,257   |
| 当期末残高   | *1 194,754,822 | △ 3,936        | △ 3,936       | 194,750,886  | 5,487,461               | 5,487,461   | 200,238,347 | 200,238,347 |

当期（自 2023年3月1日 至 2023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<br>(純額) | 当期末処分利益又は当期末<br>処理損失(△) | 剰余金合計       |             |             |
|         |                | 一時差異等<br>調整引当額 | 出資総額<br>控除額合計 |              |                         |             |             |             |
| 当期首残高   | 194,754,822    | △ 3,936        | △ 3,936       | 194,750,886  | 5,487,461               | 5,487,461   | 200,238,347 | 200,238,347 |
| 当期変動額   |                |                |               |              |                         |             |             |             |
| 剰余金の配当  | -              | -              | -             | -            | △ 5,011,200             | △ 5,011,200 | △ 5,011,200 | △ 5,011,200 |
| 当期純利益   | -              | -              | -             | -            | 5,063,803               | 5,063,803   | 5,063,803   | 5,063,803   |
| 当期変動額合計 | -              | -              | -             | -            | 52,603                  | 52,603      | 52,603      | 52,603      |
| 当期末残高   | *1 194,754,822 | △ 3,936        | △ 3,936       | 194,750,886  | 5,540,065               | 5,540,065   | 200,290,951 | 200,290,951 |

（4）金銭の分配に係る計算書

| 項 目                           | 期 別  |  |
|-------------------------------|--|--|
|                               | 前期<br>自 2022年 9月 1日<br>至 2023年 2月 28日  | 当期<br>自 2023年 3月 1日<br>至 2023年 8月 31日  |
| I 当期末処分利益                     | 5,487,461,916 円  | 5,540,065,865 円  |
| II 分配金の額<br>(投資口 1 口当たり分配金の額) | 5,011,200,000 円<br>(3,480 円)   | 5,011,200,000 円<br>(3,480 円)   |
| III 次期繰越利益                    | 476,261,916 円  | 528,865,865 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、内部留保の一部を充当し、当初の予想分配金 5,011,200,000 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、当期については、当初の予想分配金 5,011,200,000 円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、内部留保することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第 35 条第 2 項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p> |

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

|                     | 前期     |                         | 当期     |                         |
|---------------------|--------|-------------------------|--------|-------------------------|
|                     | 自<br>至 | 2022年9月1日<br>2023年2月28日 | 自<br>至 | 2023年3月1日<br>2023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            |        | 4,888,347               |        | 5,099,223               |
| 減価償却費               |        | 1,306,014               |        | 1,365,523               |
| 投資口交付費償却            |        | 9,668                   |        | 9,668                   |
| 投資法人債発行費償却          |        | 8,595                   |        | 8,738                   |
| 受取利息                |        | △ 114                   |        | △ 84                    |
| 支払利息                |        | 532,677                 |        | 563,837                 |
| 営業未収入金の増減額（△は増加）    |        | 1,455                   |        | 1,079                   |
| 未消費税等の増減額（△は増加）     |        | -                       |        | △ 208,306               |
| 前払費用の増減額（△は増加）      |        | 9,152                   |        | △ 9,511                 |
| 営業未払金の増減額（△は減少）     |        | △ 433,603               |        | 544,889                 |
| 未払金の増減額（△は減少）       |        | △ 232,161               |        | 91,794                  |
| 未払消費税等の増減額（△は減少）    |        | △ 79,672                |        | △ 159,004               |
| 前受金の増減額（△は減少）       |        | △ 78,595                |        | 50,296                  |
| 預り金の増減額（△は減少）       |        | 91                      |        | 51,804                  |
| 長期前払費用の増減額（△は増加）    |        | 29,935                  |        | △ 9,574                 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額   |        | 4,524,032               |        | 10,524,977              |
| その他                 |        | △ 9,583                 |        | 8,251                   |
| 小計                  |        | 10,476,239              |        | 17,933,603              |
| 利息の受取額              |        | 114                     |        | 84                      |
| 利息の支払額              |        | △ 534,288               |        | △ 563,424               |
| 法人税等の支払額又は還付額（△は支払） |        | △ 84,174                |        | △ 605                   |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |        | 9,857,890               |        | 17,369,659              |
| 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      |        | △ 2,186                 |        | △ 10,697                |
| 信託有形固定資産の取得による支出    |        | △ 6,424,205             |        | △ 22,035,922            |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 |        | △ 618,283               |        | △ 523,083               |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 |        | 556,026                 |        | 1,486,312               |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    |        | △ 6,488,648             |        | △ 21,083,389            |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    |        |                         |        |                         |
| 短期借入れによる収入          |        | -                       |        | 3,000,000               |
| 短期借入金の返済による支出       |        | -                       |        | △ 3,000,000             |
| 長期借入れによる収入          |        | 11,805,000              |        | 13,010,000              |
| 長期借入金の返済による支出       |        | △ 10,305,000            |        | △ 13,010,000            |
| 分配金の支払額             |        | △ 5,327,669             |        | △ 5,011,733             |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    |        | △ 3,827,669             |        | △ 5,011,733             |
| 現金及び現金同等物の増減額（△は減少） |        | △ 458,427               |        | △ 8,725,463             |
| 現金及び現金同等物の期首残高      |        | 25,116,733              |        | 24,658,305              |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1     | 24,658,305              | ※1     | 15,932,841              |

（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）<br/>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<br/>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<br/>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<br/>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<br/>3年間で定額法により償却しています。</p>  |    |       |     |       |        |       |           |       |
| <p>3. 収益及び費用の計上基準</p>  | <p>(1) 収益に関する計上基準<br/>本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。</p> <p>①不動産等の売却<br/>不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入<br/>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法<br/>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4,522千円、当期においては62,467千円です。</p> |    |       |     |       |        |       |           |       |



|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <p>4. ヘッジ会計の方法</p>              | <p>(1) ヘッジ会計の方法<br/>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<br/>ヘッジ手段：金利スワップ取引<br/>ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針<br/>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<br/>金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>  |
| <p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p> | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>   |
| <p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>  | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法<br/>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。<br/>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法<br/>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p> |

（追加情報）

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

（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<br>(2023年2月28日) | 当期<br>(2023年8月31日) |
|-----------------|--------------------|--------------------|
| コミットメントライン契約の総額 | 13,500,000千円       | 13,500,000千円       |
| 借入実行残高          | —                  | —                  |
| 差引額             | 13,500,000千円       | 13,500,000千円       |

※2. 一時差異等調整引当額

前期（2023年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 | 3,936 | —     | —     | 3,936 | —      |

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（2023年8月31日）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

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

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※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<br>(2023年2月28日) | 当期<br>(2023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<br>自 2022年9月1日<br>至 2023年2月28日 | 当期<br>自 2023年3月1日<br>至 2023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               | 8,939,210                         | 9,194,295                         |
| 地代収入               | 265,029                           | 265,029                           |
| 共益費収入              | 724,678                           | 737,567                           |
| 計                  | 9,928,917                         | 10,196,893                        |
| その他賃貸事業収入          |                                   |                                   |
| 水道光熱費収入            | 456,485                           | 465,642                           |
| その他収入              | 166,767                           | 193,958                           |
| 計                  | 623,252                           | 659,601                           |
| 不動産賃貸事業収益合計        | 10,552,170                        | 10,856,494                        |
| B. 不動産賃貸事業費用       |                                   |                                   |
| 賃貸事業費用             |                                   |                                   |
| 管理委託費              | 634,976                           | 652,524                           |
| 水道光熱費              | 598,639                           | 623,284                           |
| 公租公課               | 923,610                           | 969,315                           |
| 保険料                | 14,330                            | 14,110                            |
| 修繕費                | 109,262                           | 103,500                           |
| 減価償却費              | 1,305,034                         | 1,364,543                         |
| その他賃貸事業費用          | 242,638                           | 263,406                           |
| 不動産賃貸事業費用合計        | 3,828,493                         | 3,990,685                         |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | 6,723,677                         | 6,865,808                         |

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

| 横浜山下町ビル  |           | (単位：千円) |
|----------|-----------|---------|
| 不動産等売却収入 | 4,830,000 |         |
| 不動産等売却原価 | 4,524,032 |         |
| その他売却費用  | 179,203   |         |
| 不動産等売却益  | 126,763   |         |

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

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

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

|           | 前期                          |  | 当期                          |  |
|-----------|-----------------------------|--|-----------------------------|--|
|           | 自 2022年9月1日<br>至 2023年2月28日 |  | 自 2023年3月1日<br>至 2023年8月31日 |  |
| 営業取引によるもの |                             |  |                             |  |
| 貸貸事業収入    | 795,933                     |  | 795,933                     |  |
| 不動産等売却益   | —                           |  | 365,989                     |  |

[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 2022年9月1日<br>至 2023年2月28日 |   | 自 2023年3月1日<br>至 2023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 | 1,440,000                   | 口 | 1,440,000                   | 口 |

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

|            | 前期                          |    | 当期                          |    |
|------------|-----------------------------|----|-----------------------------|----|
|            | 自 2022年9月1日<br>至 2023年2月28日 |    | 自 2023年3月1日<br>至 2023年8月31日 |    |
| 現金及び預金     | 17,057,454                  | 千円 | 7,585,746                   | 千円 |
| 信託現金及び信託預金 | 7,600,851                   | 千円 | 8,347,095                   | 千円 |
| 現金及び現金同等物  | 24,658,305                  | 千円 | 15,932,841                  | 千円 |

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2023年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。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

|                       | 貸借対照表計上額    | 時価          | 差額         |
|-----------------------|-------------|-------------|------------|
| (1) 1年内返済予定の<br>長期借入金 | 22,253,000  | 22,309,506  | 56,506     |
| (2) 投資法人債             | 17,000,000  | 16,958,000  | △42,000    |
| (3) 長期借入金             | 140,863,000 | 136,579,004 | △4,283,995 |
| 負債計                   | 180,116,000 | 175,846,510 | △4,269,489 |
| デリバティブ取引              | —           | —           | —          |

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

(単位：千円)

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

（1）1年内返済予定の長期借入金、（3）長期借入金

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

（2）投資法人債

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

デリバティブ取引

後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照ください。

（注2）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2023年2月28日）

（単位：千円）

|       | 1年以内       | 1年超<br>2年以内 | 2年超<br>3年以内 | 3年超<br>4年以内 | 4年超<br>5年以内 | 5年超        |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 投資法人債 | —          | —           | 5,000,000   | 1,000,000   | 2,000,000   | 9,000,000  |
| 長期借入金 | 22,253,000 | 24,133,000  | 19,770,000  | 23,660,000  | 24,414,000  | 48,886,000 |
| 合計    | 22,253,000 | 24,133,000  | 24,770,000  | 24,660,000  | 26,414,000  | 57,886,000 |

当期（2023年8月31日）

（単位：千円）

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

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2023年2月28日）及び当期（2023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（2023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<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金   | 82,462,000 | 75,675,000 | *  | —         |

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

当期（2023年8月31日）

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

（単位：千円）

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

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

〔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<br>(2023年2月28日) | 当期<br>(2023年8月31日) |
|-------------|--------------------|--------------------|
| 繰延税金資産      |                    |                    |
| 未払事業税損金不算入額 | —                  | 2,862              |
| 減価償却超過額     | 1,392              | 1,608              |
| 資産除去債務      | 88,687             | 88,687             |
| 繰延税金資産合計    | 90,080             | 93,159             |
| 評価性引当額      | △90,080            | △93,159            |
| 繰延税金資産の純額   | —                  | —                  |

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

（単位：%）

|                   | 前期<br>(2023年2月28日) | 当期<br>(2023年8月31日) |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 法定実効税率            | 31.46              | 34.59              |
| (調整)              |                    |                    |
| 支払分配金の損金算入額       | △31.34             | △33.99             |
| その他               | △0.11              | 0.09               |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01               | 0.69               |

〔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 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

| 属性    | 会社等の名称<br>又は氏名 | 住所                                | 資本金<br>又は<br>出資金<br>(千円) | 事業の<br>内容又は<br>職業 | 議決権等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合 | 関係内容       |               | 取引の内容          | 取引金額<br>(千円) | 科目                  | 期末残高<br>(千円) |
|-------|----------------|-----------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|----------------|--------------|---------------------|--------------|
|       |                |                                   |                          |                   |                            | 役員の<br>兼任等 | 事業上の<br>関係    |                |              |                     |              |
| 主要投資主 | ヒューリック<br>株式会社 | 東京都中<br>央区日本<br>橋大伝馬<br>町7番3<br>号 | 111,609,853              | 不動産業              | 被所有<br>直接<br>10.58%        | なし         | 不動産の賃<br>貸・管理 | 信託敷金保証<br>金の預り | 556,026      | 信託預り<br>敷金及び<br>保証金 | 13,826,887   |
|       |                |                                   |                          |                   |                            |            |               | 信託敷金保証<br>金の返還 | 618,273      |                     |              |
|       |                |                                   |                          |                   |                            |            |               | 賃料収入等          | 795,933      | 前受金                 | 141,504      |

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

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

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）及び当期（自 2023年3月1日 至 2023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 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

| 属性  | 会社等の名称<br>又は氏名                  | 住所                            | 資本金<br>又は<br>出資金<br>(千円) | 事業の<br>内容又は<br>職業                 | 議決権等<br>の所有<br>(被所有)<br>割合 | 関係内容       |             | 取引の内容                 | 取引金額<br>(千円) | 科目  | 期末残高<br>(千円) |
|---|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------|-------------|-----------------------|--------------|-----|--------------|
|   |                                 |                               |                          |                                   |                            | 役員の<br>兼任等 | 事業上<br>の関係  |                       |              |     |              |
| 主要投資主<br>(法人)が議<br>決権の過半<br>数を有して<br>いる会社 | ヒューリック<br>リートマ<br>ネジメント<br>株式会社 | 東京都中<br>央区八丁<br>堀二丁目<br>26番9号 | 200,000                  | 投資法人<br>の運用資<br>産の運用<br>に係る業<br>務 | —                          | 兼任<br>1人   | 資産運用の<br>委託 | 資産運用報酬<br>の支払<br>(注1) | 1,041,101    | 未払金 | 1,101,701    |

(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(15,405千円)、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(24,150千円)が含まれています。

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

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

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

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

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

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

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

〔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 2022年9月1日<br>至 2023年2月28日 |         | 自 2023年3月1日<br>至 2023年8月31日 |         |
| 期首残高            |                             | 285,648 |                             | 286,333 |
| 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      |                             | 685     |                             | 687     |
| 期末残高            |                             | 286,333 |                             | 287,021 |

〔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 2022年9月1日<br>至 2023年2月28日 |             | 自 2023年3月1日<br>至 2023年8月31日 |             |
| 貸借対照表計上額 |                             |             |                             |             |
| 期首残高     |                             | 373,489,458 |                             | 374,296,527 |
| 期中増減額    |                             | 807,068     |                             | 9,941,092   |
| 期末残高     |                             | 374,296,527 |                             | 384,237,620 |
| 期末時価     |                             | 446,716,000 |                             | 455,832,000 |

(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1物件の取得(6,192,149千円)、前期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(4,524,032千円)及び減価償却費(1,304,348千円)であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(21,496,821千円)、当期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(10,524,977千円)及び減価償却費(1,363,856千円)です。

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

また、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 2022年9月1日 至 2023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 |
|--------------------|-----------|------------|
| 株式会社みずほフィナンシャルグループ | 1,179,659 | 不動産賃貸事業    |

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

（単位：千円）

|         | 顧客との契約から生ずる収益（注1） | 外部顧客への売上高   |
|---------|-------------------|-------------|
| 不動産等の売却 | 4,830,000         | （注2）126,763 |
| 水道光熱費収入 | 456,485           | 456,485     |
| その他     | —                 | 10,095,685  |
| 合計      | 5,286,485         | 10,678,934  |

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

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

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

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

前期（自 2022年9月1日 至 2023年2月28日）

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

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

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

|            | 前期<br>自 2022年9月1日<br>至 2023年2月28日 | 当期<br>自 2023年3月1日<br>至 2023年8月31日 |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1口当たり純資産額  | 139,054 円                         | 139,090 円                         |
| 1口当たり当期純利益 | 3,394 円                           | 3,516 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<br>自 2022年9月1日<br>至 2023年2月28日 | 当期<br>自 2023年3月1日<br>至 2023年8月31日 |
|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 当期純利益（千円）         | 4,887,742                         | 5,063,803                         |
| 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） | 4,887,742                         | 5,063,803                         |
| 期中平均投資口数（口）       | 1,440,000                         | 1,440,000                         |

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、リース取引、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が小さくな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      |      |
| 2018年10月31日 | 公募増資    | 134,200       | 1,244,200 | 20,068    | 161,786 | （注1） |
| 2018年11月19日 | 第三者割当増資 | 6,800         | 1,251,000 | 1,016     | 162,803 | （注2） |
| 2019年9月26日  | 公募増資    | 58,000        | 1,309,000 | 10,435    | 173,238 | （注3） |
| 2019年10月11日 | 第三者割当増資 | 3,000         | 1,312,000 | 539       | 173,778 | （注4） |
| 2021年4月7日   | 公募増資    | 39,000        | 1,351,000 | 6,336     | 180,115 | （注5） |
| 2021年4月27日  | 第三者割当増資 | 2,000         | 1,353,000 | 324       | 180,440 | （注6） |
| 2021年10月27日 | 公募増資    | 82,800        | 1,435,800 | 13,623    | 194,063 | （注7） |
| 2021年11月22日 | 第三者割当増資 | 4,200         | 1,440,000 | 691       | 194,754 | （注8） |

- （注1） 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2） 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3） 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4） 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5） 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6） 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7） 1口当たり発行価格 169,942円（発行価額 164,538円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- （注8） 1口当たり発行価額 164,538円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- （注9） 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<br>(注1)          | 前期<br>(2023年2月28日)    |                        | 当期<br>(2023年8月31日)    |                        |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                 |                       |                       | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 対総資産<br>比率 (%)<br>(注3) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2) | 対総資産<br>比率 (%)<br>(注3) |
| 不動産             | 東京コマーションシャル・<br>プロパティ | 都心6区                  | 3,559                 | 0.9                    | 3,557                 | 0.9                    |
|                 |                       | その他23区                | —                     | —                      | —                     | —                      |
|                 |                       | その他                   | —                     | —                      | —                     | —                      |
|                 |                       | 計                     | 3,559                 | 0.9                    | 3,557                 | 0.9                    |
|                 | 次世代アセット・<br>プラス       | 都心6区                  | —                     | —                      | —                     | —                      |
|                 |                       | その他23区                | —                     | —                      | —                     | —                      |
|                 |                       | その他                   | —                     | —                      | —                     | —                      |
|                 |                       | 計                     | —                     | —                      | —                     | —                      |
|                 | 不動産合計                 |                       | 3,559                 | 0.9                    | 3,557                 | 0.9                    |
|                 | 信託不動産                 | 東京コマーションシャル・<br>プロパティ | 都心6区                  | 228,371                | 57.0                  | 228,505                |
| その他23区          |                       |                       | 44,717                | 11.2                   | 49,818                | 12.4                   |
| その他             |                       |                       | 16,802                | 4.2                    | 16,774                | 4.2                    |
| 計               |                       |                       | 289,891               | 72.4                   | 295,098               | 73.4                   |
| 次世代アセット・<br>プラス |                       | 都心6区                  | 29,146                | 7.3                    | 29,037                | 7.2                    |
|                 |                       | その他23区                | 34,067                | 8.5                    | 39,020                | 9.7                    |
|                 |                       | その他                   | 17,632                | 4.4                    | 17,522                | 4.4                    |
|                 |                       | 計                     | 80,845                | 20.2                   | 85,581                | 21.3                   |
| 信託不動産合計         |                       | 370,737               | 92.6                  | 380,679                | 94.7                  |                        |
| 不動産・信託不動産合計     |                       | 374,296               | 93.5                  | 384,237                | 95.6                  |                        |
| 預金・その他の資産       |                       | 26,228                | 6.5                   | 17,704                 | 4.4                   |                        |
| 資産総額            |                       | 400,524               | 100.0                 | 401,942                | 100.0                 |                        |

|       | 金額<br>(百万円) | 対総資産<br>比率 (%)<br>(注3) | 金額<br>(百万円) | 対総資産<br>比率 (%)<br>(注3) |
|-------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
| 負債総額  | 200,286     | 50.0                   | 201,651     | 50.2                   |
| 純資産総額 | 200,238     | 50.0                   | 200,290     | 49.8                   |

(注1) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

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

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

（2）投資資産

① 投資資産の概要

（当期末現在）

| 区分                | 不動産等の名称                                 | 建築時期<br>（注1） | 総賃料収入<br>（百万円）<br>（注2） | 敷金・保証金<br>（百万円）<br>（注3） | 総賃貸<br>面積<br>（㎡）<br>（注4） | 総賃貸<br>可能面積<br>（㎡）<br>（注5） | 稼働率<br>（%）<br>（注6） |
|-------------------|---|--------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|
| オフィス              | ヒューリック神谷町ビル                             | 1985年4月      | 2,610                  | 2,605                   | 30,744.95                | 32,487.06                  | 94.6               |
|                   | ヒューリック九段ビル（底地）                          | —            | 530                    | 265                     | 3,351.07                 | 3,351.07                   | 100.0              |
|                   | 虎ノ門ファーストガーデン（注7）                        | 2010年8月      | 549                    | 380                     | 5,689.97                 | 5,689.97                   | 100.0              |
|                   | ラピロス六本木（注8）                             | 1997年8月      | 544                    | 475                     | 5,714.03                 | 6,730.52                   | 84.9               |
|                   | ヒューリック高田馬場ビル                            | 1993年11月     | 314                    | 196                     | 5,369.71                 | 5,369.71                   | 100.0              |
|                   | ヒューリック神田ビル                              | 2008年9月      | 283                    | 238                     | 3,728.36                 | 3,728.36                   | 100.0              |
|                   | ヒューリック神田橋ビル                             | 2001年6月      | 165                    | 145                     | 2,566.95                 | 2,566.95                   | 100.0              |
|                   | ヒューリック蛸殻町ビル                             | 1993年3月      | 188                    | 137                     | 2,858.48                 | 2,858.48                   | 100.0              |
|                   | 御茶ノ水ソランティ（注9）                           | 2013年2月      | （注29）                  | （注29）                   | 13,800.58                | 13,923.42                  | 99.1               |
|                   | ヒューリック東上野一丁目ビル                          | 1988年7月      | 176                    | 138                     | 3,137.09                 | 3,137.09                   | 100.0              |
|                   | 東京西池袋ビルディング（注10）                        | 1990年10月     | 111                    | 190                     | 1,429.74                 | 1,429.74                   | 100.0              |
|                   | ヒューリック虎ノ門ビル                             | 2015年5月      | 871                    | 652                     | 8,464.99                 | 8,574.65                   | 98.7               |
|                   | ヒューリック渋谷一丁目ビル                           | 1993年8月      | 252                    | 204                     | 2,817.65                 | 2,817.65                   | 100.0              |
|                   | ヒューリック東日本橋ビル                            | 1996年11月     | 171                    | 111                     | 3,218.68                 | 3,681.20                   | 87.4               |
|                   | ヒューリック神保町ビル                             | 1989年9月      | 76                     | 56                      | 1,561.38                 | 1,561.38                   | 100.0              |
|                   | ヒューリック銀座7丁目ビル（注11）                      | 1962年9月      | 511                    | 311                     | 5,702.84                 | 5,702.84                   | 100.0              |
|                   | ヒューリック五反田山手通ビル                          | 1996年3月      | 200                    | 147                     | 3,276.05                 | 3,276.05                   | 100.0              |
|                   | 番町ハウス                                   | 1989年8月      | （注29）                  | 132                     | 1,981.83                 | 1,981.83                   | 100.0              |
|                   | 恵比寿南ビル                                  | 1992年9月      | （注29）                  | （注29）                   | 1,629.09                 | 1,629.09                   | 100.0              |
|                   | ヒューリック飯田橋ビル                             | 1991年2月      | 81                     | 66                      | 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      | 339                    | 225                     | 5,157.68                 | 5,280.72                   | 97.7               |
|                   | ヒューリック恵比寿ビル                             | 1992年2月      | 70                     | 66                      | 1,059.22                 | 1,059.22                   | 100.0              |
|                   | 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                                 | 272          | 131                    | 3,956.73                | 3,956.73                 | 100.0                      |                    |
| ヒューリック中野ビル（注15）   | 1994年10月                                | 170          | 130                    | 2,616.83                | 2,616.83                 | 100.0                      |                    |
| ヒューリック上野ビル（注16）   | （銀行店舗棟）<br>1986年4月<br>（駐車場）<br>1986年3月  | 210          | 190                    | 3,031.85                | 3,031.85                 | 100.0                      |                    |
| ヒューリック麴町ビル（注17）   | 2010年10月                                | 523          | 324                    | 5,380.17                | 5,380.17                 | 100.0                      |                    |
| 吉祥寺富士ビル（注18）      | 1980年10月                                | （注29）        | （注29）                  | 3,958.37                | 3,958.37                 | 100.0                      |                    |
| ヒューリック八王子ビル（注19）  | （銀行店舗棟）<br>2009年2月<br>（駐車場）<br>2009年11月 | 285          | 193                    | 3,768.00                | 3,768.00                 | 100.0                      |                    |
| ヒューリック神戸ビル（注20）   | 1990年10月                                | 387          | 445                    | 4,991.30                | 5,126.08                 | 97.4                       |                    |
| ヒューリック五反田ビル（注21）  | 1986年5月                                 | 308          | 254                    | 4,246.19                | 4,246.19                 | 100.0                      |                    |
| ヒューリック王子ビル（注22）   | （銀行店舗棟）<br>2020年1月<br>（駐車場）<br>1972年5月  | 263          | 164                    | 3,695.59                | 3,695.59                 | 100.0                      |                    |
| ヒューリック小舟町ビル（注23）  | 1994年5月                                 | 581          | 770                    | 7,781.30                | 7,781.30                 | 100.0                      |                    |
|                   | 小計                                      | —            | —                      | —                       | 162,687.95               | 166,399.39                 | 97.8               |



| 区分  | 不動産等の名称  | 建築時期<br>(注1)            | 総賃料収入<br>(百万円)<br>(注2)                       | 敷金・保証金<br>(百万円)<br>(注3) | 総賃貸<br>面積<br>(㎡)<br>(注4) | 総賃貸<br>可能面積<br>(㎡)<br>(注5) | 稼働率<br>(%)<br>(注6) |       |
|---|--|-------------------------|--|-------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|-------|
| 東京<br>コー<br>マー<br>シヤ<br>ル・<br>プロ<br>パテ<br>イ | 商業<br>施設                                       | 大井町再開発ビル2号棟             | 1989年9月                                      | 624                     | 656                      | 14,485.66                  | 14,485.66          | 100.0 |
|   |  | 大井町再開発ビル1号棟(注24)        | 1989年9月                                      | 438                     | 529                      | 10,612.67                  | 10,612.67          | 100.0 |
|   |  | ダイニングスクエア秋葉原ビル          | 1993年6月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 2,169.41                   | 2,169.41           | 100.0 |
|   |  | ヒューリック神宮前ビル             | 2000年9月                                      | 160                     | 168                      | 1,656.24                   | 1,656.24           | 100.0 |
|   |  | ヒューリック等々力ビル             | 1990年8月                                      | 94                      | 69                       | 1,676.02                   | 1,676.02           | 100.0 |
|   |  | HULIC &New SHIBUYA(注25) | 2017年4月                                      | 127                     | 114                      | 898.62                     | 898.62             | 100.0 |
|   |  | HULIC &New SHINBASHI    | 2017年4月                                      | 152                     | 135                      | 1,725.35                   | 1,725.35           | 100.0 |
|   |  | ヒューリック志村坂上              | (商業施設棟)<br>2015年11月<br>(有料老人ホーム棟)<br>2016年2月 | 438                     | 307                      | 11,528.34                  | 11,528.34          | 100.0 |
|   |  | ヒューリック目白                | 2018年10月                                     | 279                     | 187                      | 3,805.72                   | 3,805.72           | 100.0 |
|   |  | 小計                      | —  | —                       | —                        | 48,558.03                  | 48,558.03          | 100.0 |
| 中計  | —  | —                       | —  | 211,245.98              | 214,957.42               | 98.3                       |                    |       |
| 次世代<br>アセ<br>ット<br>・プ<br>ラ<br>ス             | 有<br>料<br>老<br>人<br>ホ<br>ー<br>ム                | アリア松原                   | 2005年9月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 5,454.48                   | 5,454.48           | 100.0 |
|   |  | トラストガーデン用賀の杜            | 2005年9月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 5,977.75                   | 5,977.75           | 100.0 |
|   |  | トラストガーデン桜新町             | 2005年8月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 3,700.26                   | 3,700.26           | 100.0 |
|   |  | トラストガーデン杉並宮前            | 2005年4月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 3,975.99                   | 3,975.99           | 100.0 |
|   |  | トラストガーデン常盤松             | 2016年1月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 2,893.82                   | 2,893.82           | 100.0 |
|   |  | SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉       | 2009年3月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 4,912.57                   | 4,912.57           | 100.0 |
|   |  | チャームスイート新宿戸山            | 2015年6月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 4,065.62                   | 4,065.62           | 100.0 |
|   |  | チャームスイート石神井公園           | 2014年6月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 4,241.68                   | 4,241.68           | 100.0 |
|   |  | ヒューリック調布                | 2017年3月                                      | 173                     | 144                      | 4,357.58                   | 4,357.58           | 100.0 |
|   |  | アリスタージュ経堂(注26)          | 2012年5月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 13,279.12                  | 13,279.12          | 100.0 |
|   |  | グランダ学芸大学                | 2013年4月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 2,803.79                   | 2,803.79           | 100.0 |
|   |  | チャームプレミア田園調布            | 2018年2月                                      | (注29)                   | (注29)                    | 1,983.71                   | 1,983.71           | 100.0 |
|   |  | ソナーレ石神井                 | 2018年10月                                     | (注29)                   | (注29)                    | 2,295.79                   | 2,295.79           | 100.0 |
|   | 小計   | —                       | —  | —                       | 59,942.16                | 59,942.16                  | 100.0              |       |
|   | ネ<br>ッ<br>ト<br>ワ<br>ー<br>ク<br>セ<br>ン<br>タ<br>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<br>テ<br>ル                                 | 相鉄フレッサイン銀座七丁目(注27)                             | 2016年8月                 | 480  | 480                     | 6,984.32                 | 6,984.32                   | 100.0              |       |
|   | 相鉄フレッサイン東京六本木(注28)                             | 2017年8月                 | 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29)  | (注29)                   | 4,740.31                 | 4,740.31                   | 100.0              |       |
|   | 小計   | —                       | —  | —                       | 14,133.08                | 14,133.08                  | 100.0              |       |
| 中計  | —  | —                       | —  | 145,448.90              | 145,448.90               | 100.0                      |                    |       |
| 合計  | —  | —                       | —  | 356,694.88              | 360,406.32               | 99.0                       |                    |       |

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

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

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

- (注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「総賃貸面積」は、当期末現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、当期末現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、当期末現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注8) 「ラピロス六本木」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、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「東京西池袋ビルディング」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（47.5%）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、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、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、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、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、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注17) 「ヒューリック麹町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注18) 「吉祥寺富士ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注19) 「ヒューリック八王子ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注20) 「ヒューリック神戸ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注21) 「ヒューリック五反田ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注22) 「ヒューリック王子ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注23) 「ヒューリック小舟町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注24) 「大井町再開発ビル1号棟」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。
- (注25) 「HULIC & New SHIBUYA」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注26) 「アリスタージュ経堂」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注27) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注28) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。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29) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注30) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

（当期末現在）

| 区分                     | 物件名称                 | 鑑定機関<br>(注1) | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 当期末帳簿価格<br>(百万円)<br>(注3) | 鑑定評価額<br>(百万円)<br>(注4) | 積算価格<br>(百万円)<br>(注5) | 収益価格（百万円）  |          |           |        |            |
|------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|------------|----------|-----------|--------|------------|
|                        |                      |              |                       |                          |                        |                       | 直接還元法による価格 | 還元利回り（%） | DCF法による価格 | 割引率（%） | 最終還元利回り（%） |
| 東京<br>コマーシャル・<br>プロパティ | ヒューリック神谷町ビル          | D            | 55,250                | 55,369                   | 66,400                 | 61,000                | 68,700     | 3.1      | 65,400    | 2.9    | 3.3        |
|                        | ヒューリック九段ビル（底地）       | N            | 11,100                | 11,191                   | 14,100                 | (注6)                  | 14,100     | 3.2      | 14,000    | 2.8    | 3.3        |
|                        | 虎ノ門ファーストガーデン         | C            | 8,623                 | 7,918                    | 12,100                 | 16,100                | 12,200     | 3.0      | 12,100    | 2.7    | 3.1        |
|                        | ラピロス六本木              | N            | 6,210                 | 6,620                    | 10,500                 | 12,300                | 10,700     | 3.2      | 10,300    | 2.9    | 3.4        |
|                        | ヒューリック高田馬場ビル         | D            | 3,900                 | 3,694                    | 4,820                  | 4,520                 | 4,760      | 3.8      | 4,840     | 3.6    | 4.0        |
|                        | ヒューリック神田ビル           | T            | 3,780                 | 3,461                    | 4,510                  | 4,810                 | 4,640      | 3.6      | 4,460     | 3.7    | 3.8        |
|                        | ヒューリック神田橋ビル          | D            | 2,500                 | 2,422                    | 2,970                  | 3,140                 | 3,030      | 3.5      | 2,950     | 3.3    | 3.7        |
|                        | ヒューリック蛸殻町ビル          | T            | 2,210                 | 2,131                    | 2,820                  | 2,970                 | 2,830      | 3.9      | 2,820     | 4.0    | 4.1        |
|                        | 御茶ノ水ソラシティ            | N            | 38,149                | 35,760                   | 46,655                 | 36,456                | 47,306     | 2.9      | 46,004    | 2.7    | 3.0        |
|                        | ヒューリック東上野一丁目ビル       | N            | 2,678                 | 2,748                    | 3,120                  | 3,000                 | 3,130      | 3.6      | 3,100     | 3.4    | 3.7        |
|                        | 東京西池袋ビルディング          | N            | 1,580                 | 1,568                    | 2,090                  | 1,510                 | 2,130      | 3.8      | 2,050     | 3.6    | 4.0        |
|                        | ヒューリック虎ノ門ビル          | N            | 18,310                | 17,621                   | 22,000                 | 24,600                | 22,300     | 2.7      | 21,600    | 2.5    | 2.8        |
|                        | ヒューリック渋谷一丁目ビル        | T            | 5,100                 | 5,074                    | 5,950                  | 5,760                 | 6,080      | 3.2      | 5,900     | 3.3    | 3.4        |
|                        | ヒューリック東日本橋ビル         | T            | 3,480                 | 3,499                    | 3,630                  | 3,770                 | 3,760      | 3.9      | 3,570     | 4.0    | 4.1        |
|                        | ヒューリック神保町ビル          | N            | 1,460                 | 1,536                    | 1,720                  | 1,460                 | 1,730      | 3.6      | 1,700     | 3.4    | 3.7        |
|                        | ヒューリック銀座7丁目ビル        | N            | 10,540                | 10,520                   | 10,925                 | 13,110                | 11,068     | 3.1      | 10,735    | 2.9    | 3.1        |
|                        | ヒューリック五反田山手通ビル       | D            | 3,450                 | 3,557                    | 3,460                  | 3,250                 | 3,710      | 3.5      | 3,350     | 3.3    | 3.7        |
|                        | 番町ハウス                | D            | 2,750                 | 2,772                    | 3,460                  | 2,580                 | 3,460      | 3.6      | 3,460     | 3.4    | 3.8        |
|                        | 恵比寿南ビル（注7）           | T            | 2,420                 | 2,427                    | 2,650                  | 2,560                 | 2,750      | 3.6      | 2,600     | 3.6    | 3.7        |
|                        | ヒューリック飯田橋ビル          | T            | 1,450                 | 1,444                    | 1,530                  | 1,490                 | 1,580      | 3.7      | 1,510     | 3.8    | 3.9        |
|                        | ヒューリック浅草橋ビル（注8）      | T            | 4,750                 | 4,412                    | 4,870                  | 4,600                 | 4,830      | 4.7      | 4,890     | 4.7    | —          |
|                        | ヒューリック恵比寿ビル          | C            | 1,275                 | 1,280                    | 1,420                  | 966                   | 1,460      | 3.5      | 1,420     | 3.3    | 3.6        |
|                        | ヒューリック两国ビル           | N            | 5,610                 | 5,429                    | 6,057                  | 4,959                 | 6,102      | 3.6      | 6,003     | 3.4    | 3.7        |
|                        | ヒューリック浅草橋江戸通         | N            | 5,420                 | 5,336                    | 5,949                  | 5,211                 | 5,958      | 3.8      | 5,931     | 3.4    | 3.7        |
|                        | ヒューリック中野ビル           | N            | 3,200                 | 3,219                    | 3,591                  | 2,898                 | 3,627      | 3.7      | 3,555     | 3.5    | 3.8        |
|                        | ヒューリック上野ビル           | N            | 4,100                 | 4,121                    | 4,572                  | 4,446                 | 4,617      | 3.4      | 4,518     | 3.2    | 3.5        |
|                        | ヒューリック麴町ビル           | D            | 12,600                | 12,567                   | 13,500                 | 15,100                | 14,000     | 3.0      | 13,300    | 2.8    | 3.2        |
|                        | 吉祥寺富士ビル              | T            | 5,150                 | 5,161                    | 6,440                  | 6,280                 | 6,530      | 4.0      | 6,400     | 4.1    | 4.2        |
|                        | ヒューリック八王子ビル          | N            | 4,900                 | 4,798                    | 5,265                  | 4,617                 | 5,301      | 4.6      | 5,229     | 4.4    | 4.7        |
|                        | ヒューリック神戸ビル           | D            | 6,710                 | 6,813                    | 6,980                  | 6,870                 | 7,030      | 4.1      | 6,960     | 3.9    | 4.3        |
|                        | ヒューリック五反田ビル          | T            | 6,162                 | 6,180                    | 6,340                  | 7,100                 | 6,500      | 3.8      | 6,270     | 3.9    | 4.0        |
|                        | ヒューリック王子ビル（注9）       | T            | 5,300                 | 5,324                    | 5,450                  | 6,340                 | 5,550      | 3.9      | 5,410     | 4.0    | 4.1        |
|                        | ヒューリック小舟町ビル          | C            | 10,970                | 11,033                   | 11,600                 | 8,330                 | 11,700     | 3.4      | 11,600    | 3.2    | 3.5        |
| 小計                     | —                    | —            | 261,087               | 257,022                  | 307,444                | —                     | 313,169    | —        | 303,935   | —      | —          |
| 商業施設                   | 大井町再開発ビル2号棟          | T            | 9,456                 | 9,396                    | 11,800                 | 11,400                | 12,000     | 4.0      | 11,700    | 4.1    | 4.2        |
|                        | 大井町再開発ビル1号棟          | T            | 6,166                 | 6,443                    | 7,110                  | 6,970                 | 7,170      | 4.2      | 7,080     | 4.3    | 4.4        |
|                        | ダイニングスクエア秋葉原ビル       | N            | 3,200                 | 3,174                    | 4,000                  | 2,770                 | 4,040      | 3.7      | 3,960     | 3.5    | 3.8        |
|                        | ヒューリック神宮前ビル（注10）     | T            | 2,660                 | 2,627                    | 3,560                  | 3,780                 | 3,670      | 3.3      | 3,510     | 3.4    | 3.5        |
|                        | ヒューリック等々力ビル          | T            | 1,200                 | 1,195                    | 1,450                  | 1,600                 | 1,460      | 4.3      | 1,450     | 4.4    | 4.5        |
|                        | HULIC &New SHIBUYA   | N            | 3,150                 | 3,061                    | 3,570                  | 2,800                 | 3,620      | 2.8      | 3,515     | 2.6    | 2.9        |
|                        | HULIC &New SHINBASHI | N            | 3,100                 | 2,966                    | 3,390                  | 3,240                 | 3,420      | 3.5      | 3,360     | 3.3    | 3.6        |
|                        | ヒューリック志村坂上           | N            | 7,556                 | 7,170                    | 7,350                  | 7,710                 | 7,430      | 4.3      | 7,260     | 4.1    | 4.5        |
|                        | ヒューリック目白             | N            | 5,670                 | 5,597                    | 6,590                  | 6,320                 | 6,650      | 3.4      | 6,530     | 3.2    | 3.5        |
|                        | 小計                   | —            | —                     | 42,158                   | 41,633                 | 48,820                | 46,590     | 49,460   | —         | 48,365 | —          |
| 中計                     | —                    | —            | 303,245               | 298,656                  | 356,264                | —                     | 362,629    | —        | 352,300   | —      | —          |

| 区分                              | 物件名称   | 鑑定機関<br>(注1) | 取得価格<br>(百万円)<br>(注2) | 当期末<br>帳簿価格<br>(百万円)<br>(注3) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注4) | 積算<br>価格<br>(百万円)<br>(注5) | 収益価格（百万円）          |                  |                   |                |                        |
|---------------------------------|--|--------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|------------------|-------------------|----------------|------------------------|
|                                 |  |              |                       |                              |                            |                           | 直接還元<br>法による<br>価格 | 還元<br>利回り<br>(%) | DCF法<br>による<br>価格 | 割引<br>率<br>(%) | 最終<br>還元<br>利回り<br>(%) |
| 有<br>料<br>老<br>人<br>ホ<br>ー<br>ム | アリア松原  | N            | 3,244                 | 3,041                        | 4,660                      | 4,020                     | 4,680              | 4.1              | 4,640             | 3.8            | 4.2                    |
|                                 | トラストガーデン用賀の杜                                   | N            | 5,390                 | 5,213                        | 7,330                      | 5,910                     | 7,360              | 4.4              | 7,300             | 4.1            | 4.5                    |
|                                 | トラストガーデン桜新町                                    | N            | 2,850                 | 2,776                        | 3,930                      | 3,300                     | 3,940              | 4.3              | 3,910             | 4.0            | 4.4                    |
|                                 | トラストガーデン杉並宮前                                   | N            | 2,760                 | 2,672                        | 3,790                      | 2,980                     | 3,800              | 4.3              | 3,770             | 4.0            | 4.4                    |
|                                 | トラストガーデン常磐松                                    | N            | 3,030                 | 2,872                        | 3,580                      | 3,220                     | 3,610              | 3.9              | 3,540             | 3.7            | 4.0                    |
|                                 | SOMPOケア ラヴィール北鎌倉                               | N            | 1,780                 | 1,625                        | 1,900                      | 1,310                     | 1,920              | 5.0              | 1,880             | 4.8            | 5.2                    |
|                                 | チャームスイート新宿戸山                                   | N            | 3,323                 | 3,298                        | 3,830                      | 3,660                     | 3,860              | 3.8              | 3,800             | 3.6            | 3.9                    |
|                                 | チャームスイート石神井公園                                  | N            | 3,200                 | 3,145                        | 3,540                      | 3,230                     | 3,570              | 4.1              | 3,510             | 3.9            | 4.2                    |
|                                 | ヒューリック調布                                       | N            | 3,340                 | 3,355                        | 3,740                      | 3,300                     | 3,770              | 4.0              | 3,710             | 3.8            | 4.1                    |
|                                 | アリスタージュ経堂                                      | N            | 9,000                 | 9,105                        | 10,070                     | 9,500                     | 10,165             | 3.7              | 9,975             | 3.5            | 3.8                    |
|                                 | グランダ学芸大学                                       | N            | 2,200                 | 2,236                        | 2,430                      | 2,390                     | 2,450              | 3.6              | 2,410             | 3.4            | 3.7                    |
|                                 | チャームプレミア田園調布                                   | N            | 2,550                 | 2,614                        | 2,710                      | 2,580                     | 2,730              | 3.7              | 2,680             | 3.5            | 3.8                    |
|                                 | ソナール石神井  | N            | 2,400                 | 2,470                        | 2,570                      | 2,450                     | 2,590              | 3.8              | 2,540             | 3.6            | 3.9                    |
|                                 | 小計   | —            | 45,067                | 44,428                       | 54,080                     | 47,850                    | 54,445             | —                | 53,665            | —              | —                      |
|                                 | ネ<br>ッ<br>ト<br>ワ<br>ー<br>ク<br>セ<br>ン<br>タ<br>ー | 池袋ネットワークセンター | N                     | 4,570                        | 4,411                      | 5,310                     | 5,460              | 5,340            | 4.2               | 5,280          | 3.9                    |
| 田端ネットワークセンター                    |  | N            | 1,355                 | 1,332                        | 1,580                      | 1,610                     | 1,580              | 4.7              | 1,570             | 4.4            | 4.8                    |
| 広島ネットワークセンター                    |  | N            | 1,080                 | 993                          | 1,150                      | 1,180                     | 1,150              | 5.7              | 1,150             | 5.4            | 5.8                    |
| 熱田ネットワークセンター                    |  | N            | 1,015                 | 946                          | 1,070                      | 1,090                     | 1,070              | 5.4              | 1,070             | 5.1            | 5.5                    |
| 長野ネットワークセンター                    |  | N            | 305                   | 281                          | 338                        | 300                       | 338                | 6.9              | 337               | 6.7            | 7.1                    |
| 千葉ネットワークセンター                    |  | N            | 7,060                 | 6,716                        | 7,720                      | 4,260                     | 7,740              | 4.8              | 7,700             | 4.5            | 4.9                    |
| 札幌ネットワークセンター                    |  | N            | 2,510                 | 2,458                        | 2,500                      | 2,750                     | 2,500              | 5.2              | 2,490             | 4.9            | 5.3                    |
| 京阪奈ネットワークセンター                   |  | N            | 1,250                 | 1,144                        | 1,380                      | 1,160                     | 1,380              | 5.2              | 1,380             | 4.9            | 5.3                    |
| 小計                              |  | —            | 19,145                | 18,286                       | 21,048                     | 17,810                    | 21,098             | —                | 20,977            | —              | —                      |
| ホ<br>テ<br>ル                     | 相鉄フレッサイン銀座七丁目                                  | N            | 11,520                | 11,265                       | 12,200                     | 13,800                    | 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                 | 4,789                        | 4,950                      | 4,980                     | 5,050              | 3.7              | 4,845             | 3.5            | 3.9                    |
|                                 | ヒューリック築地三丁目ビル                                  | N            | 6,972                 | 6,812                        | 7,280                      | 6,850                     | 7,420              | 3.6              | 7,140             | 3.4            | 3.8                    |
|                                 | 小計   | —            | 23,492                | 22,866                       | 24,430                     | 25,630                    | 24,870             | —                | 23,885            | —              | —                      |
| 中計                              | —  | 87,704       | 85,581                | 99,558                       | 91,290                     | 100,413                   | —                  | 98,527           | —                 | —              |                        |
| 合計                              | —  | 390,949      | 384,237               | 455,822                      | —                          | 463,042                   | —                  | 450,827          | —                 | —              |                        |

(注1) 鑑定機関欄の「D」は大和不動産鑑定株式会社を、「N」は一般財団法人日本不動産研究所を、「C」はシービーアールイー株式会社を、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所を表しています。

(注2) 「取得価格」は、各保有資産に係る売買契約書に記載された売買代金の百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

(注3) 「当期末帳簿価格」は、当期末現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 価格時点は当期末現在の時点です。

(注5) 「積算価格」は、本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注6) 「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。

(注7) 「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度～5年度は3.5%、6年度～11年度は3.6%となっていますが、表中では6年度～11年度の数値（3.6%）を記載しています。

(注8) 「ヒューリック浅草橋ビル」については、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。

(注9) 「ヒューリック王子ビル」の割引率は、初年度～10年度は3.9%、11年度は4.0%となっていますが、表中では11年度の数値（4.0%）を記載しています。

(注10) 「ヒューリック神宮前ビル」の割引率は、初年度～4年度は3.3%、5年度は3.4%となっていますが、表中では5年度の数値（3.4%）を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

当期末現在の各保有資産に関し、2023年8月期（第19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<br>(百万円) |
|---------------|---------|-------------|--------------------------|-----------------|
| 大井町再開発ビル2号棟   | 東京都品川区  | 空気調和機更新工事   | 自 2023年12月<br>至 2024年2月  | 85              |
| ヒューリック神宮前ビル   | 東京都渋谷区  | 貸室整備工事      | 自 2023年8月<br>至 2023年10月  | 78              |
| アリア松原         | 東京都世田谷区 | 共用部空調設備改修工事 | 自 2023年11月<br>至 2023年12月 | 43              |
| 京阪奈ネットワークセンター | 京都府木津川市 | 自火報設備更新工事   | 自 2024年4月<br>至 2024年6月   | 32              |
| ヒューリック飯田橋ビル   | 東京都千代田区 | 専有部空調設備改修工事 | 自 2023年12月<br>至 2024年2月  | 30              |
| ヒューリック恵比寿ビル   | 東京都渋谷区  | エレベーター更新工事  | 自 2024年4月<br>至 2024年6月   | 20              |
| 田端ネットワークセンター  | 東京都豊島区  | 自火報設備等更新工事  | 自 2024年4月<br>至 2024年6月   | 20              |
| ヒューリック飯田橋ビル   | 東京都千代田区 | エレベーター更新工事  | 自 2024年4月<br>至 2024年6月   | 18              |
| 長野ネットワークセンター  | 長野県長野市  | 自火報設備更新工事   | 自 2024年4月<br>至 2024年6月   | 14              |

(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333,105千円であり、修繕費に計上した103,500千円と合わせ、合計436,605千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<br>(百万円) |
|-------------|--------|--------|------------------------|---------------|
| 大井町再開発ビル1号棟 | 東京都品川区 | 外壁改修工事 | 自 2021年1月<br>至 2023年4月 | 139           |
| その他         |        |        |                        | 193           |
| 合 計         |        |        |                        | 333           |

（3）主要な投資資産について

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

| 物件名称        | 総賃料収入（年間）<br>（百万円）<br>（注1） | 総賃貸面積<br>（㎡）<br>（注2） | 総賃貸可能面積<br>（㎡）<br>（注3） | 稼働率<br>（%）<br>（注4） |
|-------------|----------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| ヒューリック神谷町ビル | 2,610                      | 30,744.95            | 32,487.06              | 94.6               |

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

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

（注3）「総賃貸可能面積」は、当期末現在における保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

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

（4）主要なテナントの概要

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

| テナント名            | 業種       | 物件名称              | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 総賃料<br>収入<br>(百万円)<br>(注2) | 敷金・保証金<br>(百万円)<br>(注3) | 契約満了日<br>(注4) | 契約更改の方法等<br>(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       | 30,744.95           | 2,610                      | 2,605                   | 2025年2月6日     | 契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新 |
|                  |          | ヒューリック九段ビル（底地）    | 3,351.07            | 530                        | 265                     | 2063年2月6日     | 契約満了により終了                         |
|                  |          | 虎ノ門ファーストガーデン（注6）  | 5,689.97            | 549                        | 380                     | 2025年2月6日     | 契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新 |
|                  |          | ラピロス六本木（注7）       | 5,714.03            | 544                        | 475                     |               |                                   |
|                  |          | ヒューリック高田馬場ビル      | 5,369.71            | 314                        | 196                     |               |                                   |
|                  |          | ヒューリック神田ビル        | 3,728.36            | 283                        | 238                     |               |                                   |
|                  |          | ヒューリック神田橋ビル       | 2,566.95            | 165                        | 145                     |               |                                   |
|                  |          | ヒューリック蛸殻町ビル       | 2,858.48            | 188                        | 137                     |               |                                   |
|                  |          | ヒューリック東上野一丁目ビル    | 3,137.09            | 176                        | 138                     |               |                                   |
|                  |          | 東京西池袋ビルディング（注8）   | 1,429.74            | 111                        | 190                     | 2024年3月30日    |                                   |
|                  |          | ヒューリック虎ノ門ビル       | 8,464.99            | 871                        | 652                     | 2024年12月24日   | 契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新 |
|                  |          | ヒューリック渋谷一丁目ビル     | 2,817.65            | 252                        | 204                     | 2024年3月30日    |                                   |
|                  |          | ヒューリック東日本橋ビル      | 3,218.68            | 171                        | 111                     |               |                                   |
|                  |          | ヒューリック神保町ビル       | 1,561.38            | 76                         | 56                      | 2024年4月27日    |                                   |
|                  |          | ヒューリック銀座7丁目ビル（注9） | 5,702.84            | 511                        | 311                     | 2025年3月28日    |                                   |
|                  |          | ヒューリック五反田山手通ビル    | 3,276.05            | 200                        | 147                     | 2025年9月30日    |                                   |
|                  |          | 番町ハウス             | 1,981.83            | (注27)                      | 132                     | 2023年10月31日   |                                   |
|                  |          | 恵比寿南ビル            | 1,629.09            | (注27)                      | (注27)                   | 2023年12月26日   |                                   |
|                  |          | ヒューリック飯田橋ビル       | 1,431.94            | 81                         | 66                      | 2024年6月27日    |                                   |
|                  |          | ヒューリック浅草橋ビル（注10）  | 5,157.68            | 339                        | 225                     | 2064年12月31日   | 契約満了により終了                         |
|                  |          | ヒューリック恵比寿ビル       | 1,059.22            | 70                         | 66                      | 2024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                     | 2025年3月25日    |                                   |
|                  |          | ヒューリック浅草橋江戸通（注12） | 3,956.73            | 272                        | 131                     | 2025年3月25日    |                                   |
|                  |          | ヒューリック中野ビル（注13）   | 2,616.83            | 170                        | 130                     | 2025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    |                                   |
|                  |          | ヒューリック麴町ビル（注15）   | 5,380.17            | 523                        | 324                     | 2024年10月31日   |                                   |
| 吉祥寺富士ビル（注16）     | 3,958.37 | (注27)             | (注27)               | 2024年10月31日                |                         |               |                                   |
| ヒューリック八王子ビル（注17） | 3,768.00 | 285               | 193                 | 2025年10月15日                |                         |               |                                   |
| ヒューリック神戸ビル（注18）  | 4,991.30 | 387               | 445                 | 2024年10月31日                |                         |               |                                   |
| ヒューリック五反田ビル（注19） | 4,246.19 | 308               | 254                 | 2025年10月27日                |                         |               |                                   |
| ヒューリック王子ビル（注20）  | 3,695.59 | 263               | 164                 | 2026年2月28日                 |                         |               |                                   |

| テナント名      | 業種     | 物件名称                     | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 総賃料<br>収入<br>(百万円)<br>(注2) | 敷金・保証金<br>(百万円)<br>(注3) | 契約満了日<br>(注4) | 契約更改の方法等<br>(注5)                                       |
|------------|--------|--------------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|--|
| ヒューリック株式会社 | 不動産賃貸業 | ヒューリック小舟町ビル (注21)        | 7,781.30            | 581                        | 770                     | 2026年7月2日     | 契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新                      |
|            |        | 大井町再開発ビル2号棟              | 14,485.66           | 624                        | 656                     | 2025年2月6日     |  |
|            |        | 大井町再開発ビル1号棟 (注22)        | 10,612.67           | 438                        | 529                     | (注28)         | 契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは自動更新 (更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める) |
|            |        | ダイニングスクエア秋葉原ビル           | 2,169.41            | (注27)                      | (注27)                   | 2025年2月6日     | 契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新                      |
|            |        | ヒューリック神宮前ビル              | 1,656.24            | 160                        | 168                     |               |  |
|            |        | ヒューリック等々力ビル              | 1,676.02            | 94                         | 69                      | 2023年12月26日   |  |
|            |        | HULIC &New SHIBUYA (注23) | 898.62              | 127                        | 114                     | 2024年6月29日    |  |
|            |        | HULIC &New SHINBASHI     | 1,725.35            | 152                        | 135                     | 2024年10月31日   |  |
|            |        | ヒューリック志村坂上               | 11,528.34           | 438                        | 307                     | 2025年6月28日    |  |
|            |        | ヒューリック目白                 | 3,805.72            | 279                        | 187                     | 2025年3月25日    |  |
|            |        | アリア松原                    | 5,454.48            | (注27)                      | (注27)                   | 2025年2月6日     |  |
|            |        | トラストガーデン用賀の杜             | 5,977.75            | (注27)                      | (注27)                   |               |  |
|            |        | トラストガーデン桜新町              | 3,700.26            | (注27)                      | (注27)                   |               |  |
|            |        | トラストガーデン杉並宮前             | 3,975.99            | (注27)                      | (注27)                   |               |  |
|            |        | トラストガーデン常磐松              | 2,893.82            | (注27)                      | (注27)                   | 2025年8月31日    |  |
|            |        | SOMP0ケア ラヴィーレ北鎌倉         | 4,912.57            | (注27)                      | (注27)                   | 2024年6月29日    |  |
|            |        | チャームスイート新宿戸山             | 4,065.62            | (注27)                      | (注27)                   | 2024年9月26日    |  |
|            |        | チャームスイート石神井公園            | 4,241.68            | (注27)                      | (注27)                   | 2024年9月11日    |  |
|            |        | ヒューリック調布                 | 4,357.58            | 173                        | 144                     | 2024年3月30日    |  |
|            |        | アリストージュ経堂 (注24)          | 13,279.12           | (注27)                      | (注27)                   | 2024年10月31日   |  |
|            |        | グランド学芸大学                 | 2,803.79            | (注27)                      | (注27)                   | 2025年3月30日    |  |
|            |        | チャームプレミア田園調布             | 1,983.71            | (注27)                      | (注27)                   | 2026年3月29日    |  |
|            |        | ソナーレ石神井                  | 2,295.79            | (注27)                      | (注27)                   | 2026年3月29日    |  |
|            |        | 相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注25)      | 6,984.32            | 480                        | 480                     | 2024年10月31日   |  |
|            |        | 相鉄フレッサイン東京六本木 (注26)      | 2,408.45            | 216                        | 54                      |               |  |
|            |        | ヒューリック築地三丁目ビル            | 4,740.31            | (注27)                      | (注27)                   | 2025年3月25日    |  |
|            |        | 合計                       |                     | 271,520.64                 | 17,795                  | 14,945        |  |



| テナント名      | 業種  | 物件名称          | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 総賃料<br>収入<br>(百万円)<br>(注2) | 敷金・保証金<br>(百万円)<br>(注3) | 契約満了日<br>(注4) | 契約更改の方法等<br>(注5) |
|------------|-----|---------------|---------------------|----------------------------|-------------------------|---------------|------------------|
| ソフトバンク株式会社 | 通信業 | 池袋ネットワークセンター  | 12,773.04           | 271                        | 136                     | 2030年9月30日    | 契約満了により終了        |
|            |     | 田端ネットワークセンター  | 3,832.73            | 90                         | 45                      |               |                  |
|            |     | 広島ネットワークセンター  | 5,208.54            | 88                         | 44                      |               |                  |
|            |     | 熱田ネットワークセンター  | 4,943.10            | 73                         | 37                      |               |                  |
|            |     | 長野ネットワークセンター  | 2,211.24            | 33                         | 17                      | 2024年11月5日    |                  |
|            |     | 千葉ネットワークセンター  | 23,338.00           | 447                        | 224                     | 2030年9月30日    |                  |
|            |     | 札幌ネットワークセンター  | 9,793.57            | 167                        | 84                      |               |                  |
|            |     | 京阪奈ネットワークセンター | 9,273.44            | 94                         | 47                      |               |                  |
|            |     | 合計            |                     | 71,373.66                  | 1,265                   | 632           |                  |

(注1) 「賃貸面積」は、当期末現在における各資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、当期末現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、当期末現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする当期末現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注5) 「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。

(注6) 「虎ノ門ファーストガーデン」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。

(注7) 「ラピロス六本木」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。

(注8) 「東京西池袋ビルディング」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています。

(注9) 「ヒューリック銀座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（47.5%）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) 「ヒューリック麴町ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注16) 「吉祥寺富士ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注17) 「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18) 「ヒューリック神戸ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

- (注19) 「ヒューリック五反田ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注20) 「ヒューリック王子ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注21) 「ヒューリック小舟町ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注22) 「大井町再開発ビル1号棟」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。
- (注23) 「HULIC &New SHIBUYA」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注24) 「アリストージュ経堂」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注25) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注26) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の賃貸面積、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27) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注28) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注29) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」を記載しています。

（5）賃貸面積上位エンドテナント

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

| エンドテナント名             | 物件名称   | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注1) | 面積<br>比率(%)<br>(注2) | 契約満了日<br>(注3)  | 契約形態<br>(注4)                                     |
|----------------------|--|---------------------|---------------------|--|--|
| ソフトバンク株式会社           | 池袋ネットワークセンター<br>田端ネットワークセンター<br>広島ネットワークセンター<br>熱田ネットワークセンター<br>長野ネットワークセンター<br>千葉ネットワークセンター<br>札幌ネットワークセンター<br>京阪奈ネットワークセンター                            | 71,373.66           | 20.0                | 2030年9月30日<br>2030年9月30日<br>2030年9月30日<br>2030年9月30日<br>2024年11月5日<br>2030年9月30日<br>2030年9月30日<br>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）<br>大井町再開発ビル2号棟<br>大井町再開発ビル1号棟   | 28,449.40           | 8.0                 | 2063年2月6日<br>2025年2月6日<br>(注6)   | 事業用定期借地契約<br>普通建物賃貸借契約<br>普通建物賃貸借契約              |
| 株式会社みずほ銀行            | ヒューリック両国ビル<br>ヒューリック浅草橋江戸通<br>ヒューリック中野ビル<br>ヒューリック上野ビル<br>ヒューリック麴町ビル<br>吉祥寺富士ビル<br>ヒューリック八王子ビル<br>ヒューリック神戸ビル<br>ヒューリック五反田ビル<br>ヒューリック王子ビル<br>ヒューリック小舟町ビル | 24,630.57           | 6.9                 | (注7)   | 普通建物賃貸借契約  |
| 株式会社ハイメディック          | トラストガーデン用賀の杜<br>トラストガーデン桜新町<br>トラストガーデン杉並宮前<br>トラストガーデン常盤松   | 16,547.82           | 4.6                 | 2028年1月24日<br>2028年1月24日<br>2028年1月24日<br>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<br>チャームスイート石神井公園<br>ヒューリック調布<br>チャームプレミア田園調布  | 13,792.86           | 3.9                 | 2045年10月31日<br>2044年10月31日<br>2047年7月20日<br>2048年3月31日   | 普通建物賃貸借契約  |
| 京王電鉄株式会社             | アリスタージュ経堂  | 13,279.12           | 3.7                 | 2042年5月7日  | 普通建物賃貸借契約  |
| 株式会社相鉄ホテル開発          | 相鉄フレッサイン銀座七丁目<br>(注5)<br>相鉄フレッサイン東京六本木<br>(注5)   | 9,392.77            | 2.6                 | 2046年9月30日<br>2047年10月9日   | 定期建物賃貸借契約  |
| 株式会社ベネッセスタイルケア       | アリア松原<br>グランダ学芸大学  | 8,258.27            | 2.3                 | 2030年9月30日<br>2043年4月30日   | 普通建物賃貸借契約  |
| みずほ証券株式会社            | 御茶ノ水ソラシティ<br>ヒューリック上野ビル<br>ヒューリック八王子ビル<br>ヒューリック神戸ビル   | 5,522.25            | 1.5                 | (注7)   | 定期建物賃貸借契約<br>普通建物賃貸借契約<br>普通建物賃貸借契約<br>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            | 1.4                 | 2029年3月31日   | 普通建物賃貸借契約  |

- (注1) 「賃貸面積」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。留意事項は以下のとおりです。
- ・「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地の面積を記載しています。
  - ・固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。
  - ・「大井町再開発ビル1号棟」については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。
  - ・「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「ヒューリック中野ビル」、「ヒューリック上野ビル」、「ヒューリック麴町ビル」、「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」、「ヒューリック神戸ビル」、「ヒューリック五反田ビル」、「ヒューリック王子ビル」及び「ヒューリック小舟町ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
  - ・「アリストージュ経堂」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
  - ・「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。
- (注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする当期末現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注4) 「契約形態」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
- (注5) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者に転貸されています。
- (注6) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注7) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

(6) 賃貸借の概況及び損益の状況 当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位:千円)

| 物件名称      | ヒューリック<br>神谷町ビル | ヒューリック九<br>段ビル(底地) | 虎ノ門ファース<br>トガーデン | ラピロス六本木 | ヒューリック<br>高田馬場ビル | ヒューリック<br>神田ビル | ヒューリック<br>神田橋ビル |
|-----------|-----------------|--------------------|------------------|---------|------------------|----------------|-----------------|
| 運用日数      | 184             | 184                | 184              | 184     | 184              | 184            | 184             |
| 賃貸事業収益    | 1,352,894       | 265,002            | 265,108          | 292,999 | 175,686          | 151,636        | 90,817          |
| 賃貸事業収入    | 1,229,250       | 265,002            | 243,971          | 273,380 | 157,056          | 139,335        | 82,566          |
| その他賃貸事業収入 | 123,644         | —                  | 21,137           | 19,619  | 18,629           | 12,301         | 8,250           |
| 賃貸事業費用    | 425,045         | 40,021             | 135,259          | 151,994 | 75,171           | 75,228         | 38,488          |
| 公租公課      | 86,152          | 38,153             | 43,213           | 50,318  | 13,892           | 4,094          | 10,500          |
| 水道光熱費     | 134,335         | —                  | 14,309           | 17,905  | 14,081           | 11,394         | 7,982           |
| 保険料       | 1,180           | 37                 | 267              | 727     | 244              | 120            | 101             |
| 修繕費       | 5,791           | —                  | 1,965            | 132     | 7,577            | 3,062          | 514             |
| 管理委託費     | 99,287          | 1,325              | 4,491            | 5,503   | 14,992           | 7,775          | 5,779           |
| その他賃貸事業費用 | 14,488          | 505                | 29,773           | 58,893  | 1,738            | 28,703         | 2,640           |
| 減価償却費     | 83,809          | —                  | 41,239           | 18,513  | 22,645           | 20,077         | 10,969          |
| 賃貸事業損益    | 927,849         | 224,980            | 129,849          | 141,005 | 100,514          | 76,407         | 52,328          |
| NOI       | 1,011,658       | 224,980            | 171,088          | 159,519 | 123,160          | 96,485         | 63,298          |

(単位:千円)

| 物件名称      | ヒューリック<br>蛸殻町ビル | 御茶ノ水ソラン<br>ティ | ヒューリック東<br>上野一丁目ビル | 東京西池袋ビル<br>ディング | ヒューリック虎<br>ノ門ビル | ヒューリック渋<br>谷一丁目ビル | ヒューリック東<br>日本橋ビル |
|-----------|-----------------|---------------|--------------------|-----------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 運用日数      | 184             | 184           | 184                | 184             | 184             | 184               | 184              |
| 賃貸事業収益    | 107,406         | (注1)          | 98,682             | 56,273          | 419,011         | 126,869           | 93,252           |
| 賃貸事業収入    | 94,301          | (注1)          | 86,900             | 55,553          | 390,425         | 119,055           | 82,732           |
| その他賃貸事業収入 | 13,105          | (注1)          | 11,782             | 720             | 28,586          | 7,813             | 10,520           |
| 賃貸事業費用    | 43,858          | (注1)          | 47,204             | 20,649          | 192,305         | 44,170            | 53,594           |
| 公租公課      | 10,214          | (注1)          | 8,319              | 2,499           | 68,968          | 10,337            | 9,728            |
| 水道光熱費     | 8,422           | (注1)          | 8,390              | —               | 23,438          | 7,211             | 11,534           |
| 保険料       | 115             | (注1)          | 116                | 130             | 328             | 131               | 126              |
| 修繕費       | 2,447           | (注1)          | 1,953              | —               | 3,987           | 2,148             | 5,893            |
| 管理委託費     | 11,016          | (注1)          | 10,219             | 9,777           | 40,135          | 7,715             | 6,963            |
| その他賃貸事業費用 | 2,333           | (注1)          | 3,061              | 3,522           | 1,418           | 1,400             | 1,671            |
| 減価償却費     | 9,307           | (注1)          | 15,143             | 4,719           | 54,027          | 15,225            | 17,677           |
| 賃貸事業損益    | 63,548          | (注1)          | 51,477             | 35,624          | 226,706         | 82,698            | 39,658           |
| NOI       | 72,856          | 658,389       | 66,621             | 40,343          | 280,733         | 97,924            | 57,335           |

（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<br>（注2） | ヒューリック五反田山手通ビル | 番町ハウス  | 恵比寿南ビル | ヒューリック飯田橋ビル | ヒューリック浅草橋ビル |
|-----------|-------------|-----------------------|----------------|--------|--------|-------------|-------------|
| 運用日数      | 184         | 184                   | 184            | 184    | 184    | 184         | 184         |
| 賃貸事業収益    | 44,817      | 466,981               | 116,506        | (注1)   | (注1)   | 46,363      | 272,080     |
| 賃貸事業収入    | 38,100      | 436,905               | 100,443        | (注1)   | (注1)   | 40,525      | 234,720     |
| その他賃貸事業収入 | 6,717       | 30,076                | 16,063         | (注1)   | (注1)   | 5,837       | 37,360      |
| 賃貸事業費用    | 16,221      | 172,110               | 60,540         | (注1)   | (注1)   | 19,474      | 200,220     |
| 公租公課      | 3,593       | 72,062                | 5,993          | (注1)   | (注1)   | 4,059       | 12,644      |
| 水道光熱費     | 2,003       | 30,230                | 14,079         | (注1)   | (注1)   | 6,442       | 29,681      |
| 保険料       | 57          | 740                   | 148            | (注1)   | (注1)   | 60          | 399         |
| 修繕費       | 899         | 9,124                 | 705            | (注1)   | (注1)   | 522         | 1,488       |
| 管理委託費     | 3,974       | 32,222                | 5,820          | (注1)   | (注1)   | 4,062       | 51,133      |
| その他賃貸事業費用 | 592         | 6,599                 | 23,669         | (注1)   | (注1)   | 1,678       | 13,950      |
| 減価償却費     | 5,101       | 21,130                | 10,124         | (注1)   | (注1)   | 2,647       | 90,921      |
| 賃貸事業損益    | 28,596      | 294,871               | 55,966         | (注1)   | (注1)   | 26,888      | 71,860      |
| NOI       | 33,697      | 316,001               | 66,090         | 57,928 | 43,439 | 29,536      | 162,781     |

（単位：千円）

| 物件名称      | 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 | ヒューリック麴町ビル | 吉祥寺富士ビル |
|-----------|-------------|------------|--------------|------------|------------|------------|---------|
| 運用日数      | 184         | 184        | 184          | 184        | 184        | 184        | 184     |
| 賃貸事業収益    | 37,682      | 160,715    | 147,556      | 98,705     | 122,393    | 280,527    | (注1)    |
| 賃貸事業収入    | 34,805      | 143,065    | 136,804      | 85,097     | 105,488    | 261,692    | (注1)    |
| その他賃貸事業収入 | 2,877       | 17,650     | 10,751       | 13,608     | 16,904     | 18,835     | (注1)    |
| 賃貸事業費用    | 13,071      | 79,136     | 57,843       | 34,875     | 42,742     | 96,702     | (注1)    |
| 公租公課      | 2,973       | 9,985      | 8,567        | 6,894      | 11,446     | 28,595     | (注1)    |
| 水道光熱費     | 2,656       | 19,762     | 9,798        | 8,891      | 14,532     | 15,549     | (注1)    |
| 保険料       | 33          | 203        | 178          | 135        | 133        | 255        | (注1)    |
| 修繕費       | 1,310       | 2,850      | 578          | 486        | 283        | 481        | (注1)    |
| 管理委託費     | 2,924       | 11,884     | 9,452        | 9,656      | 8,683      | 22,220     | (注1)    |
| その他賃貸事業費用 | 1,741       | 890        | 1,272        | 836        | 2,444      | 1,623      | (注1)    |
| 減価償却費     | 1,431       | 33,558     | 27,995       | 7,973      | 5,217      | 27,975     | (注1)    |
| 賃貸事業損益    | 24,610      | 81,578     | 89,712       | 63,830     | 79,651     | 183,825    | (注1)    |
| NOI       | 26,042      | 115,137    | 117,707      | 71,803     | 84,868     | 211,801    | 135,500 |

（単位：千円）

| 物件名称      | ビューリック八王子ビル | ビューリック神戸ビル | ビューリック五反田ビル | ビューリック王子ビル | ビューリック小舟町ビル | 大井町再開発ビル2号棟 | 大井町再開発ビル1号棟 |
|-----------|-------------|------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 運用日数      | 184         | 184        | 184         | 184        | 60          | 184         | 184         |
| 賃貸事業収益    | 158,689     | 209,434    | 155,909     | 143,433    | 96,751      | 312,000     | 218,931     |
| 賃貸事業収入    | 142,312     | 192,040    | 142,893     | 131,678    | 90,704      | 312,000     | 218,931     |
| その他賃貸事業収入 | 16,377      | 17,394     | 13,015      | 11,754     | 6,046       | —           | —           |
| 賃貸事業費用    | 55,693      | 64,745     | 46,238      | 46,937     | 26,375      | 79,765      | 78,129      |
| 公租公課      | 6,675       | 15,586     | 13,472      | —          | —           | 35,027      | 37,890      |
| 水道光熱費     | 15,508      | 12,938     | 11,379      | 13,618     | 6,975       | —           | —           |
| 保険料       | 153         | 202        | 175         | 157        | 175         | 358         | 1,830       |
| 修繕費       | 983         | 4,300      | 790         | 251        | —           | —           | —           |
| 管理委託費     | 8,246       | 21,254     | 8,484       | 10,454     | 10,320      | 6,240       | 4,378       |
| その他賃貸事業費用 | 1,002       | 1,438      | 3,611       | 733        | 549         | 504         | 7,971       |
| 減価償却費     | 23,122      | 9,025      | 8,323       | 21,721     | 8,355       | 37,635      | 26,057      |
| 賃貸事業損益    | 102,996     | 144,689    | 109,671     | 96,496     | 70,375      | 232,234     | 140,801     |
| NOI       | 126,119     | 153,714    | 117,995     | 118,217    | 78,731      | 269,870     | 166,859     |

（単位：千円）

| 物件名称      | ダイニングスクエア秋葉原ビル | ビューリック神宮前ビル | ビューリック等々力ビル | HULIC &New SHIBUYA | HULIC &New SHINBASHI | ビューリック志村坂上 | ビューリック目白 |
|-----------|----------------|-------------|-------------|--------------------|----------------------|------------|----------|
| 運用日数      | 184            | 184         | 184         | 184                | 184                  | 184        | 184      |
| 賃貸事業収益    | (注1)           | 87,332      | 55,060      | 70,392             | 83,311               | 249,424    | 150,141  |
| 賃貸事業収入    | (注1)           | 80,240      | 47,159      | 63,253             | 75,963               | 219,171    | 140,042  |
| その他賃貸事業収入 | (注1)           | 7,091       | 7,901       | 7,139              | 7,347                | 30,253     | 10,098   |
| 賃貸事業費用    | (注1)           | 36,694      | 24,909      | 24,789             | 33,123               | 135,367    | 53,963   |
| 公租公課      | (注1)           | 7,069       | 4,474       | 4,269              | 5,414                | 22,540     | 10,413   |
| 水道光熱費     | (注1)           | 6,405       | 8,536       | 6,974              | 6,658                | 28,376     | 7,450    |
| 保険料       | (注1)           | 54          | 67          | 45                 | 85                   | 312        | 164      |
| 修繕費       | (注1)           | 1,335       | 568         | 745                | 1,129                | 506        | 1,135    |
| 管理委託費     | (注1)           | 3,184       | 4,540       | 3,052              | 5,865                | 30,783     | 10,677   |
| その他賃貸事業費用 | (注1)           | 13,957      | 1,138       | 979                | 1,016                | 833        | 745      |
| 減価償却費     | (注1)           | 4,688       | 5,584       | 8,723              | 12,953               | 52,015     | 23,377   |
| 賃貸事業損益    | (注1)           | 50,638      | 30,151      | 45,603             | 50,187               | 114,056    | 96,178   |
| NOI       | 75,807         | 55,326      | 35,736      | 54,326             | 63,141               | 166,071    | 119,555  |

（単位：千円）

| 物件名称      | アリア松原  | トラストガーデン用賀の杜 | トラストガーデン桜新町 | トラストガーデン杉並宮前 | トラストガーデン常磐松 | SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉 | チャームスイート新宿戸山 |
|-----------|--------|--------------|-------------|--------------|-------------|------------------|--------------|
| 運用日数      | 184    | 184          | 184         | 184          | 184         | 184              | 184          |
| 賃貸事業収益    | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 賃貸事業収入    | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| その他賃貸事業収入 | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 賃貸事業費用    | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 公租公課      | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 水道光熱費     | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 保険料       | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 修繕費       | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 管理委託費     | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| その他賃貸事業費用 | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 減価償却費     | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| 賃貸事業損益    | (注1)   | (注1)         | (注1)        | (注1)         | (注1)        | (注1)             | (注1)         |
| NOI       | 96,343 | 159,180      | 84,955      | 81,431       | 70,676      | 46,015           | 74,030       |

（単位：千円）

| 物件名称      | チャームスイート石神井公園 | ヒューリック調布 | アリストージュ経堂 | グランダ学芸大学 | チャームプレミア田園調布 | ソナーレ石神井 | 池袋ネットワークセンター |
|-----------|---------------|----------|-----------|----------|--------------|---------|--------------|
| 運用日数      | 184           | 184      | 184       | 184      | 155          | 155     | 184          |
| 賃貸事業収益    | (注1)          | 95,346   | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 130,176      |
| 賃貸事業収入    | (注1)          | 86,368   | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 130,176      |
| その他賃貸事業収入 | (注1)          | 8,978    | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | —            |
| 賃貸事業費用    | (注1)          | 36,537   | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 29,170       |
| 公租公課      | (注1)          | 6,855    | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 16,494       |
| 水道光熱費     | (注1)          | 7,622    | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | —            |
| 保険料       | (注1)          | 103      | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 175          |
| 修繕費       | (注1)          | 21       | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 381          |
| 管理委託費     | (注1)          | 2,173    | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 960          |
| その他賃貸事業費用 | (注1)          | 516      | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 504          |
| 減価償却費     | (注1)          | 19,244   | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 10,655       |
| 賃貸事業損益    | (注1)          | 58,809   | (注1)      | (注1)     | (注1)         | (注1)    | 101,005      |
| NOI       | 74,455        | 78,053   | 192,870   | 44,382   | 44,835       | 44,646  | 111,661      |



（単位：千円）

| 物件名称      | 田端ネットワークセンター | 広島ネットワークセンター | 熱田ネットワークセンター | 長野ネットワークセンター | 千葉ネットワークセンター | 札幌ネットワークセンター | 京阪奈ネットワークセンター |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 運用日数      | 184          | 184          | 184          | 184          | 184          | 184          | 184           |
| 賃貸事業収益    | 43,285       | 42,091       | 35,273       | 16,708       | 214,701      | 80,358       | 45,166        |
| 賃貸事業収入    | 43,285       | 42,091       | 35,273       | 16,708       | 214,687      | 80,358       | 45,166        |
| その他賃貸事業収入 | —            | —            | —            | —            | 13           | —            | —             |
| 賃貸事業費用    | 9,264        | 13,909       | 11,405       | 8,481        | 82,722       | 24,079       | 17,256        |
| 公租公課      | 5,031        | 5,980        | 4,740        | 2,270        | 30,563       | 13,783       | 8,493         |
| 水道光熱費     | —            | —            | —            | —            | —            | —            | —             |
| 保険料       | 54           | 79           | 66           | 42           | 534          | 206          | 114           |
| 修繕費       | —            | 799          | 204          | 2,360        | 299          | —            | 500           |
| 管理委託費     | 720          | 1,321        | 960          | 882          | 1,800        | 780          | 1,200         |
| その他賃貸事業費用 | 504          | 504          | 504          | 504          | 504          | 504          | 504           |
| 減価償却費     | 2,954        | 5,224        | 4,929        | 2,422        | 49,020       | 8,805        | 6,443         |
| 賃貸事業損益    | 34,020       | 28,181       | 23,868       | 8,226        | 131,979      | 56,278       | 27,909        |
| NOI       | 36,974       | 33,406       | 28,797       | 10,649       | 180,999      | 65,083       | 34,353        |

（単位：千円）

| 物件名称      | 相鉄フレックスイン銀座七丁目 | 相鉄フレックスイン東京六本木 | ヒューリック築地三丁目ビル |
|-----------|----------------|----------------|---------------|
| 運用日数      | 184            | 184            | 184           |
| 賃貸事業収益    | 240,000        | 108,000        | (注1)          |
| 賃貸事業収入    | 240,000        | 108,000        | (注1)          |
| その他賃貸事業収入 | —              | —              | (注1)          |
| 賃貸事業費用    | 59,013         | 33,929         | (注1)          |
| 公租公課      | 27,757         | 12,246         | (注1)          |
| 水道光熱費     | —              | —              | (注1)          |
| 保険料       | 244            | 101            | (注1)          |
| 修繕費       | —              | —              | (注1)          |
| 管理委託費     | 2,400          | 1,080          | (注1)          |
| その他賃貸事業費用 | 604            | 261            | (注1)          |
| 減価償却費     | 28,007         | 20,240         | (注1)          |
| 賃貸事業損益    | 180,986        | 74,070         | (注1)          |
| NOI       | 208,993        | 94,310         | (注1)          |

(注1) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

(注2) 本投資法人は2023年6月30日に「ヒューリック銀座7丁目ビル」の信託受益権準共有持分47.5%を譲渡しています。

(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