

2019年8月期 決算短信 (REIT)

2019年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 ヒューリックリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3295 URL <https://www.hulic-reit.co.jp>
 代表表者 執行役員 時田 榮治
 資産運用会社名 ヒューリックリートマネジメント株式会社
 代表表者 代表取締役社長 時田 榮治
 問合せ先責任者 常務取締役 CFO
 企画管理本部長 一寸木 和朗 TEL 03-6222-7250

有価証券報告書提出予定日 2019年11月22日 分配金支払開始予定日 2019年11月15日
 決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年8月期の運用、資産の状況 (2019年3月1日～2019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	%
2019年8月期	9,137	2.2	4,983	△0.3	4,362	△0.9	4,361	△0.8
2019年2月期	8,944	10.4	4,995	9.2	4,399	8.8	4,398	8.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年8月期	3,486	2.6	1.3	47.7
2019年2月期	3,654	2.8	1.5	49.2

(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 (2019年8月期 1,251,000口、2019年2月期 1,203,546口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年8月期	3,487	4,362	—	—	100.0	2.6
2019年2月期	3,516	4,398	—	—	99.9	2.7

(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
2019年8月期	330,710	167,165	50.5	133,625
2019年2月期	322,661	167,202	51.8	133,655

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年8月期	6,308	△6,974	2,651	17,291
2019年2月期	6,657	△36,272	33,093	15,305

2. 2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2020年2月期	9,453	3.5	5,175	3.9	4,541	4.1	4,540	4.1	3,460	—
2020年8月期	9,504	0.5	5,172	△0.1	4,541	0.0	4,540	0.0	3,460	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
 (2020年2月期) 3,460円 (2020年8月期) 3,460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） | 2019年8月期 | 1,251,000口 | 2019年2月期 | 1,251,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2019年8月期 | 0口 | 2019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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は6ページ「2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化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	27
3. 参考情報	
(1) 投資状況	28
(2) 投資資産	29
(3) 主要な投資資産について	35
(4) 主要なテナントの概要	36
(5) 賃貸面積上位エンドテナント	39
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況	41

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本投資法人の資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2013年11月7日に設立され、同年11月25日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第88号）。その後、本投資法人は、2014年2月6日を払込期日として公募による新投資口の発行を実施し、同年2月7日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場し（銘柄コード3295）、同年3月7日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、2018年10月31日に上場後5回目となる公募増資及び同年11月19日に第三者割当による増資を実施し、当期末現在における発行済投資口の総口数は1,251,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2019年6月にヒューリック銀座7丁目ビル（追加取得）及びヒューリック飯田橋ビルの計2物件（取得価格合計7,050百万円）を取得しました。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51物件、取得価格の合計は313,979百万円（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100.0%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、2017年2月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）（注1）のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、本書の日付現在において、次のとおりの合計13件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証（注2）に関しては、6物件の認証を取得し、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック虎ノ門ビル」及び「品川シーズンテラス」において最高ランクを取得しています。非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であるBELS評価（注3）に関しては、4物件において認証を取得し、「HULIC & New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。また、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）（注4）に関しては、3物件の認証を取得し、「ヒューリック神谷町ビル」及び「ゲートシティ大崎」において最高ランクを取得しています。

（注1）「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。

（注2）「DBJ Green Building 認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。

（注3）「BELS評価」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

（注4）「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。

③ 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、資産の取得資金等に充当するため、2019年6月28日に7,050百万円の資金を借入れにより調達しました。また、同年8月30日に返済期限が到来した長期借入金4,580百万円を長期借入金へ借換えしました。

その結果、当期末の有利子負債残高は146,560百万円（短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金16,349百万円、長期借入金114,251百万円、1年内償還予定の投資法人債2,000百万円、投資法人債10,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は44.3%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は9,137百万円（前期比2.2%増）、営業利益は4,983百万円（前期比0.3%減）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,362百万円（前期比0.9%減）、当期純利益は4,361百万円（前期比0.8%減）となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,487円となりました。

（次期の見通し）

① 運用全般に関する見通し

今後のオフィスビル賃貸市場については、企業のオフィス増床等に対する需要は、引き続き堅調に推移することが予想されます。また、不動産売買市場については、良好な資金調達環境等が継続する中、物件の取引価格は引き続き高水準で推移すると見込まれます。

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

財務戦略については、適正なLTV水準を維持し、借入金の借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化による安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。

（注1）「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京都及び東京都近郊の政令指定都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。

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

② 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は2019年9月9日及び同年9月18日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。2019年9月26日及び同年10月11日にそれぞれ払込が完了しました。

この結果、本投資法人の出資総額は173,778百万円、発行済投資口の総口数は1,312,000口となっています。

(公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 58,000 口
発行価格 (募集価格)	: 1 口当たり 185,932 円
発行価格 (募集価格) の総額	: 10,784,056,000 円
払込金額 (発行価額)	: 1 口当たり 179,924 円
払込金額 (発行価額) の総額	: 10,435,592,000 円
払込期日	: 2019年9月26日
分配金起算日	: 2019年9月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 3,000 口
払込金額 (発行価額)	: 1 口当たり 179,924 円
払込金額 (発行価額) の総額	: 539,772,000 円
払込期日	: 2019年10月11日
分配金起算日	: 2019年9月1日
割当先	: みずほ証券株式会社

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権（3物件・取得価格 11,003 百万円）を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
ヒューリック銀座7丁目ビル (追加取得)	東京都 中央区	2019年9月27日	4,480	ヒューリック株式会社
チャームスイート新宿戸山	東京都 新宿区	2019年9月27日	3,323	ヒューリック株式会社
チャームスイート石神井公園	東京都 練馬区	2019年9月12日	3,200	ヒューリック株式会社
合計	—	—	11,003	—

(B) 資金の借入れ

本投資法人は、上記（A）のチャームスイート石神井公園の取得資金等の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行	3,200	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率	2019年 9月12日	2020年 3月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証

(C) 借入金の期限前返済

本投資法人は、上記記載の公募による新投資口の発行による手取金の一部及び手元資金により、上記（B）の借入金について、2019年9月30日付で2,650百万円を一部期限前返済しました。また、同年10月11日付で、第三者割当による新投資口の発行による手取金及び手元資金により、同年10月31日付で上記（B）の借入金の未返済額全額である550百万円を期限前返済することを決定しました。

③ 運用状況（業績）の見通し

2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020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。

	2020年2月期	2020年8月期
営業収益	9,453百万円	9,504百万円
営業利益	5,175百万円	5,172百万円
経常利益	4,541百万円	4,541百万円
当期純利益	4,540百万円	4,540百万円
1口当たり分配金	3,460円	3,460円
うち利益超過分配金	－円	－円

なお、この見通しの前提条件は、下記「2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び2020年8月期（2020年3月1日～2020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、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）及び
2020年8月期（2020年3月1日～2020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"> 2020年2月期：2019年9月1日～2020年2月29日（182日） 2020年8月期：2020年3月1日～2020年8月31日（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している53物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）を前提としています。 運用状況等の予想にあたっては、2020年8月期（第13期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、保有資産（但し、2019年8月期（第11期）及び2019年9月に取得した資産を除きます。）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、2019年8月期（第11期）及び2019年9月に取得した資産については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2020年2月期（第12期）には1,009百万円、2020年8月期（第13期）には1,017百万円を想定しています。 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。固定資産税及び都市計画税等については、2020年2月期（第12期）には726百万円、2020年8月期（第13期）には792百万円を想定しています。 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画のもとに、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。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等その他借入関連費用として2020年2月期(第12期)には606百万円、2020年8月期(第13期)には605百万円を見込んでいます。 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却(償還までの期間にわたり定額法により償却)及び投資口交付費償却(3年間で定額法により償却)は、2020年2月期(第12期)には28百万円、2020年8月期(第13期)には25百万円を見込んでいます。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は147,110百万円(短期借入金4,510百万円、1年内返済予定の長期借入金16,349百万円、長期借入金114,251百万円、1年内償還予定の投資法人債2,000百万円、投資法人債10,000百万円)です。 2019年8月期(第11期)に取得した2物件の取得資金として借入れた借入金(以下「ブリッジローン」といいます。)の未返済額全額(7,050百万円)については、2020年2月期末(第12期末)を目途に長期借入金へ借換えを予定しています。 2019年9月12日付で取得した「チャームスイート石神井公園」の取得資金として借入れた短期借入金については、2019年10月31日付で未返済額全額(550百万円)を期限前返済する予定です。 2020年2月期(第12期)末までに返済期限が到来する1年内償還予定の投資法人債2,000百万円及び1年内返済予定の長期借入金5,740百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 上記ブリッジローン以外の2020年8月期(第13期)末までに返済期限が到来する短期借入金3,960百万円及び1年内返済予定の長期借入金3,559百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 上記の結果、2020年2月期(第12期)末時点及び2020年8月期(第13期)末時点の有利子負債残高は146,560百万円を想定しています。 2020年2月期(第12期)末及び2020年8月期(第13期)末のLTV(想定値)は約43%程度を想定しています。 上記LTV(想定値)の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV(想定値) = \frac{\text{有利子負債残高(想定額)}}{\text{総資産残高(見込額)}} \times 100$ $\text{総資産残高(見込額)} = \text{2019年8月期(第11期)末における貸借対照表上の総資産の金額(330,710百万円)} + \text{2019年9月取得資産の取得価格の合計(11,003百万円)} + \text{加算した金額}$
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数1,312,000口を前提とし、2020年8月期(第13期)末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。
<p>1口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,150,550	10,034,957
信託現金及び信託預金	7,155,321	7,256,597
営業未収入金	122,052	111,179
前払費用	46,012	50,636
未収消費税等	87,107	—
その他	20	616
流動資産合計	15,561,065	17,453,986
固定資産		
有形固定資産		
建物	665,351	670,500
減価償却累計額	△ 6,652	△ 14,752
建物（純額）	658,699	655,747
土地	589,293	589,293
信託建物	60,329,107	60,756,528
減価償却累計額	△ 6,059,337	△ 6,983,407
信託建物（純額）	54,269,770	53,773,121
信託構築物	363,078	365,406
減価償却累計額	△ 106,171	△ 119,227
信託構築物（純額）	256,906	246,179
信託機械及び装置	283,547	283,547
減価償却累計額	△ 124,207	△ 141,114
信託機械及び装置（純額）	159,339	142,433
信託工具、器具及び備品	43,848	48,242
減価償却累計額	△ 14,376	△ 18,009
信託工具、器具及び備品（純額）	29,472	30,232
信託土地	235,498,952	242,253,730
有形固定資産合計	291,462,433	297,690,738
無形固定資産		
借地権	2,343,025	2,343,025
信託借地権	12,301,503	12,301,503
その他	140	—
無形固定資産合計	14,644,670	14,644,529
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,302	20,302
長期前払費用	826,515	784,016
繰延税金資産	21	3
投資その他の資産合計	846,840	804,322
固定資産合計	306,953,944	313,139,590
繰延資産		
投資口交付費	78,249	55,323
投資法人債発行費	67,861	61,788
繰延資産合計	146,111	117,111
資産合計	322,661,121	330,710,688

（単位：千円）

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	323,856	632,499
短期借入金	3,960,000	3,960,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,320,000	16,349,000
未払金	981,893	1,034,476
未払費用	31,783	36,660
未払法人税等	1,038	658
未払消費税等	32,588	398,210
前受金	1,489,731	1,552,500
預り金	2,554	9,004
流動負債合計	19,143,447	25,973,009
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	113,230,000	114,251,000
預り敷金及び保証金	140,823	131,075
信託預り敷金及び保証金	12,944,264	13,189,723
固定負債合計	136,315,088	137,571,798
負債合計	155,458,535	163,544,808
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	162,803,382	162,803,382
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,399,204	4,362,498
剰余金合計	4,399,204	4,362,498
投資主資本合計	167,202,586	167,165,880
純資産合計	※2 167,202,586	※2 167,165,880
負債純資産合計	322,661,121	330,710,688

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2018年9月1日 至 2019年2月28日	自	2019年3月1日 至 2019年8月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 ※3	8,310,374	※1 ※3	8,672,865
その他賃貸事業収入	※1	439,729	※1	464,342
不動産等売却益	※2 ※3	194,302		—
営業収益合計		8,944,406		9,137,208
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,924,653	※1	3,099,208
資産運用報酬		836,463		869,442
資産保管手数料		13,470		14,413
一般事務委託手数料		42,715		45,779
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		125,202		119,106
営業費用合計		3,948,504		4,153,949
営業利益		4,995,901		4,983,258
営業外収益				
受取利息		59		64
未払分配金除斥益		294		234
還付加算金		—		252
受取損害賠償金		12,181		—
営業外収益合計		12,535		551
営業外費用				
支払利息		409,237		428,584
投資法人債利息		39,275		39,324
融資関連費用		122,386		124,403
投資口交付費償却		31,666		22,926
投資法人債発行費償却		5,974		6,073
営業外費用合計		608,540		621,312
経常利益		4,399,896		4,362,497
税引前当期純利益		4,399,896		4,362,497
法人税、住民税及び事業税		1,047		668
法人税等調整額		△ 7		18
法人税等合計		1,039		686
当期純利益		4,398,857		4,361,810
前期繰越利益		347		688
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,399,204		4,362,498

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年9月1日 至 2019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	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	141,717,678	4,044,077	4,044,077	145,761,755	145,761,755
当期変動額					
新投資口の発行	21,085,704	-	-	21,085,704	21,085,704
剰余金の配当	-	△ 4,043,730	△ 4,043,730	△ 4,043,730	△ 4,043,730
当期純利益	-	4,398,857	4,398,857	4,398,857	4,398,857
当期変動額合計	21,085,704	355,127	355,127	21,440,831	21,440,831
当期末残高	※1 162,803,382	4,399,204	4,399,204	167,202,586	167,202,586

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	162,803,382	4,399,204	4,399,204	167,202,586	167,202,586
当期変動額					
剰余金の配当	-	△ 4,398,516	△ 4,398,516	△ 4,398,516	△ 4,398,516
当期純利益	-	4,361,810	4,361,810	4,361,810	4,361,810
当期変動額合計	-	△ 36,705	△ 36,705	△ 36,705	△ 36,705
当期末残高	※1 162,803,382	4,362,498	4,362,498	167,165,880	167,165,880

（4）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
I 当期末処分利益	4,399,204,085 円	4,362,498,880 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,398,516,000 円 (3,516 円)	4,362,237,000 円 (3,487 円)
III 次期繰越利益	688,085 円	261,880 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,251,000口の整数倍の最大値となる4,398,516,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,251,000口の整数倍の最大値となる4,362,237,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2018年9月1日 2019年2月28日	自 至	2019年3月1日 2019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		4,399,896		4,362,497
減価償却費		951,693		965,906
投資口交付費償却		31,666		22,926
投資法人債発行費償却		5,974		6,073
受取利息		△ 59		△ 64
支払利息		448,512		467,908
営業未収入金の増減額（△は増加）		△ 91,554		10,873
未収消費税等の増減額（△は増加）		△ 87,107		87,107
前払費用の増減額（△は増加）		△ 17,121		△ 4,624
営業未払金の増減額（△は減少）		△ 145,213		324,615
未払金の増減額（△は減少）		23,837		52,845
未払消費税等の増減額（△は減少）		△ 82,527		365,622
前受金の増減額（△は減少）		126,892		62,768
預り金の増減額（△は減少）		△ 24,042		6,449
長期前払費用の増減額（△は増加）		△ 188,875		42,499
信託有形固定資産の売却による減少額		1,764,899		-
その他		1,719		927
小計		7,118,592		6,774,334
利息の受取額		59		64
利息の支払額		△ 460,425		△ 464,799
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△ 882		△ 1,038
営業活動によるキャッシュ・フロー		6,657,344		6,308,561
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		△ 1,254,385		△ 5,408
信託有形固定資産の取得による支出		△ 30,297,080		△ 7,204,634
無形固定資産の取得による支出		△ 2,343,025		-
信託無形固定資産の取得による支出		△ 3,830,214		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 410		△ 22,188
預り敷金及び保証金の受入による収入		141,233		12,440
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 109,457		△ 28,052
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,420,399		273,511
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 36,272,940		△ 6,974,332
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		30,470,000		3,960,000
短期借入金の返済による支出		△ 31,020,000		△ 3,960,000
長期借入れによる収入		25,210,000		11,630,000
長期借入金の返済による支出		△ 8,550,000		△ 4,580,000
投資口の発行による収入		21,027,273		-
分配金の支払額		△ 4,043,427		△ 4,398,544
財務活動によるキャッシュ・フロー		33,093,846		2,651,455
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		3,478,250		1,985,683
現金及び現金同等物の期首残高		11,827,621		15,305,871
現金及び現金同等物の期末残高	※1	15,305,871 ※1		17,291,555

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～64年	構築物	4～20年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～64年								
構築物	4～20年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては20,489千円、当期においては23,315千円です。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	--

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

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

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000千円	10,000,000千円
借入実行残高	—	—
差引額	10,000,000千円	10,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019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	7,335,483	7,658,577
地代収入	270,787	265,039
共益費収入	704,103	749,248
計	8,310,374	8,672,865
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	318,557	320,518
その他収入	121,171	143,824
計	439,729	464,342
不動産賃貸事業収益合計	8,750,103	9,137,208
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	516,294	528,296
水道光熱費	322,354	363,445
公租公課	597,517	725,491
保険料	8,579	8,487
修繕費	115,929	95,546
減価償却費	950,775	965,765
その他賃貸事業費用	413,201	412,174
不動産賃貸事業費用合計	2,924,653	3,099,208
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,825,449	6,037,999

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

リーフみなとみらい（底地）（準共有持分 15.0%）	（単位：千円）
不動産等売却収入	1,965,000
不動産等売却原価	1,764,899
その他売却費用	5,797
不動産等売却益	194,302

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

該当事項はありません。

※3. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	849,781	843,996
不動産等売却益	194,302	—

〔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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019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	1,251,000 口	1,251,000 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 2018年9月1日 至 2019年2月28日	自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
現金及び預金	8,150,550 千円	10,034,957 千円
信託現金及び信託預金	7,155,321 千円	7,256,597 千円
現金及び現金同等物	15,305,871 千円	17,291,555 千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（2019年2月28日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	8,150,550	8,150,550	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,155,321	7,155,321	—
資産計	15,305,871	15,305,871	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(2) 1年内償還予定の 投資法人債	2,000,000	1,996,800	△3,200
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	10,320,000	10,342,436	22,436
(4) 投資法人債	10,000,000	10,040,700	40,700
(5) 長期借入金	113,230,000	111,690,715	△1,539,284
負債計	139,510,000	138,030,652	△1,479,347
デリバティブ取引	—	—	—

当期（2019年8月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,034,957	10,034,957	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,256,597	7,256,597	—
資産計	17,291,555	17,291,555	—
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(2) 1年内償還予定の 投資法人債	2,000,000	1,999,200	△800
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	16,349,000	16,369,835	20,835
(4) 投資法人債	10,000,000	10,190,700	190,700
(5) 長期借入金	114,251,000	113,921,061	△329,938
負債計	146,560,000	146,440,797	△119,202
デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照ください。

（注2）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2019年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,150,550	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,155,321	—	—	—	—	—
合計	15,305,871	—	—	—	—	—

当期（2019年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	10,034,957	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,256,597	—	—	—	—	—
合計	17,291,555	—	—	—	—	—

（注3）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2019年2月28日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,960,000	—	—	—	—	—
投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	10,000,000
長期借入金	10,320,000	12,109,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	47,523,000
合計	16,280,000	12,109,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	57,523,000

当期（2019年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,960,000	—	—	—	—	—
投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	10,000,000
長期借入金	16,349,000	15,680,000	17,610,000	19,615,000	18,797,000	42,549,000
合計	22,309,000	15,680,000	17,610,000	19,615,000	18,797,000	52,549,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年2月28日）及び当期（2019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（2019年2月28日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	72,057,000	61,737,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金をご参照ください。）。

当期（2019年8月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	72,057,000	62,758,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金をご参照ください。）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	21	3
繰延税金資産合計	21	3
繰延税金資産の純額	21	3

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

（単位：％）

	前期 (2019年2月28日)	当期 (2019年8月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.51
その他	0.01	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

〔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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	62,718,573	不動産業	被所有 直接 11.24%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	29,770,000	—	—
								不動産信託受 益権の譲渡	1,965,000	—	—
								敷金保証金の 預り	1,200,374	信託預り 敷金及び 保証金	10,596,019
								敷金保証金の 返還	109,451		
								賃料収入等	849,781	前受金	148,386

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	62,718,573	不動産業	被所有 直接 11.24%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	7,050,000	—	—
								敷金保証金の 預り	270,890	信託預り 敷金及び 保証金	10,839,179
								敷金保証金の 返還	27,730		
								賃料収入等	843,996	前受金	148,386

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）及び当期（自 2019年3月1日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	952,950	未払金	903,380

(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(111,575千円)、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(4,912千円)が含まれています。

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	887,067	未払金	938,998

(注1) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(17,625千円)が含まれています。

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

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

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	271,142,283	306,106,963
期中増減額	34,964,680	6,228,304
期末残高	306,106,963	312,335,267
期末時価	355,242,000	365,527,000

〔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及び不動産信託受益権6物件の取得（37,503,839千円）、前期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（1,764,899千円）及び減価償却費（950,775千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（7,107,111千円）、当期の主な減少額は減価償却費（965,765千円）です。

〔注3〕 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

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

（関連情報）

前期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

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

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	1,044,084	不動産賃貸事業

当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	843,996	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
1口当たり純資産額	133,655 円	133,625 円
1口当たり当期純利益	3,654 円	3,486 円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日	当期 自 2019年3月1日 至 2019年8月31日
当期純利益（千円）	4,398,857	4,361,810
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）	4,398,857	4,361,810
期中平均投資口数（口）	1,203,546	1,251,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は2019年9月9日及び同年9月18日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。2019年9月26日及び同年10月11日にそれぞれ払込が完了しました。

この結果、本投資法人の出資総額は173,778百万円、発行済投資口の総口数は1,312,000口となっています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 58,000 口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり 185,932 円
発行価格（募集価格）の総額	: 10,784,056,000 円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり 179,924 円
払込金額（発行価額）の総額	: 10,435,592,000 円
払込期日	: 2019年9月26日
分配金起算日	: 2019年9月1日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 3,000 口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり 179,924 円
払込金額（発行価額）の総額	: 539,772,000 円
払込期日	: 2019年10月11日
分配金起算日	: 2019年9月1日
割当先	: みずほ証券株式会社

〔開示の省略〕

有価証券、持分法損益等、リース取引、退職給付、資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大き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	
2014年11月6日	公募増資	122,860	774,860	17,785	85,728	（注1）
2014年11月21日	第三者割当増資	6,140	781,000	888	86,617	（注2）
2016年3月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	（注3）
2016年4月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	（注4）
2016年10月3日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	（注5）
2016年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	（注6）
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	（注7）
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	（注8）
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	（注9）
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	（注10）

（注1） 1口当たり発行価格 150,150円（発行価額 144,760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 144,760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 181,837円（発行価額 175,682円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4） 1口当たり発行価額 175,682円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注5） 1口当たり発行価格 170,625円（発行価額 164,937円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注6） 1口当たり発行価額 164,937円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注7） 1口当たり発行価格 153,757円（発行価額 148,710円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注8） 1口当たり発行価額 148,710円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

（注9） 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10） 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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (2019年2月28日)		当期 (2019年8月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
不動産	東京 コマ マーシ ャル・ プロ パテ イ	都心6区	3,591	1.1	3,588	1.1
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	3,591	1.1	3,588	1.1
	次 世 代 ア セ ッ ト・ プ ラ ス	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
不動産合計		3,591	1.1	3,588	1.1	
信託不動産	東京 コマ マーシ ャル・ プロ パテ イ	都心6区	226,489	70.2	233,068	70.5
		その他23区	17,002	5.3	16,923	5.1
		その他	4,692	1.5	4,666	1.4
		計	248,184	76.9	254,658	77.0
	次 世 代 ア セ ッ ト・ プ ラ ス	都心6区	19,517	6.0	19,451	5.9
		その他23区	19,963	6.2	19,880	6.0
		その他	14,849	4.6	14,756	4.5
		計	54,331	16.8	54,088	16.4
	信託不動産合計		302,515	93.8	308,747	93.4
	不動産・信託不動産合計		306,106	94.9	312,335	94.4
預金・その他の資産		16,554	5.1	18,375	5.6	
資産総額		322,661	100.0	330,710	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注3)
負債総額	155,458	48.2	163,544	49.5
純資産総額	167,202	51.8	167,165	50.5

(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

(2019年8月31日現在)

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
東京 コーポ リアル・ プロパティ	ヒューリック神谷町ビル	1985年4月	2,723	2,657	32,487.06	32,487.06	100.0
	ヒューリック九段ビル(底地)	—	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0
	虎ノ門ファーストガーデン(注7)	2010年8月	571	419	5,689.97	5,689.97	100.0
	ラピロス六本木(注8)	1997年8月	595	534	6,730.52	6,730.52	100.0
	ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	312	194	5,369.71	5,369.71	100.0
	ヒューリック神田ビル	2008年9月	257	233	3,728.36	3,728.36	100.0
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	163	129	2,566.95	2,566.95	100.0
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	190	123	2,858.48	2,858.48	100.0
	御茶ノ水ソラシティ(注9)	2013年2月	(注19)	(注19)	13,923.42	13,923.42	100.0
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	178	150	3,137.09	3,137.09	100.0
	東京西池袋ビルディング(注10)	1990年10月	111	195	1,429.74	1,429.74	100.0
	ゲートシティ大崎(注11)	(業務商業棟) 1999年1月 (住宅棟) 1998年12月	282	(注3)	3,835.78	3,835.78	100.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	906	643	8,574.65	8,574.65	100.0
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年8月	238	181	2,817.65	2,817.65	100.0
	ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	190	125	3,681.20	3,681.20	100.0
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	71	58	1,561.38	1,561.38	100.0
	ヒューリック銀座7丁目ビル(注12)	1962年9月	806	451	9,004.49	9,004.49	100.0
	品川シーズンテラス(注13)	2015年1月	(注19)	(注19)	3,196.54	3,196.54	100.0
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996年3月	208	131	3,296.01	3,296.01	100.0
	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル (注14)	1964年1月	195	141	3,702.25	3,702.25	100.0
番町ハウス	1989年8月	(注19)	111	1,916.19	1,916.19	100.0	
恵比寿南ビル	1992年9月	(注19)	(注19)	1,629.09	1,629.09	100.0	
ヒューリック飯田橋ビル	1991年2月	81	57	1,431.94	1,431.94	100.0	
小計	—	—	—	125,919.54	125,919.54	100.0	
商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	1989年9月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
	大井町再開発ビル1号棟(注15)	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19)	(注19)	2,169.41	2,169.41	100.0
	ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	158	82	1,656.24	1,656.24	100.0
	ヒューリック新宿三丁目ビル	1983年6月	344	208	1,351.15	1,351.15	100.0
	横浜山下町ビル	1993年7月	(注19)	(注19)	8,958.70	8,958.70	100.0
	オーキッドスクエア	2009年1月	165	88	1,334.88	1,334.88	100.0
	ヒューリック等々力ビル	1990年8月	93	69	1,676.02	1,676.02	100.0
	ヒューリック大森ビル	2017年1月	192	144	2,666.52	2,666.52	100.0
	HULIC &New SHIBUYA(注16)	2017年4月	128	120	898.62	898.62	100.0
	HULIC &New SHINBASHI	2017年4月	154	136	1,725.35	1,725.35	100.0
	ヒューリック志村坂上	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホーム棟) 2016年2月	469	354	11,528.34	11,528.34	100.0
小計	—	—	—	59,063.56	59,063.56	100.0	
中計	—	—	—	184,983.10	184,983.10	100.0	

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
次世代 アセット・ プラス	有料老人 ホーム	アリア松原	2005年9月	(注19)	(注19)	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19)	(注19)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注19)	(注19)	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19)	(注19)	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	2016年1月	(注19)	(注19)	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注19)	(注19)	4,912.57	4,912.57	100.0
		小計	—	—	—	26,914.87	26,914.87	100.0
	ネット ワーク センター	池袋ネットワークセンター	2001年1月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	1998年4月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	2001年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	1997年5月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	1994年9月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	1995年6月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	2002年1月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
		京阪奈ネットワークセンター	2001年5月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
		小計	—	1,265	632	71,373.66	71,373.66	100.0
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注17)	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18)	2017年8月	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0
		小計	—	696	534	9,392.77	9,392.77	100.0
	中計	—	—	—	107,681.30	107,681.30	100.0	
	合計	—	—	—	292,664.40	292,664.40	100.0	

(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、2019年8月31日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額)につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、2019年8月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料(消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース(以下「パススルー型マスターリース」といいます。)の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース(以下「固定型マスターリース」といいます。)の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2019年8月31日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、「ゲートシティ大崎」については、マスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて敷金・保証金を保管することとなっており、本投資法人は受領していません。

(注4) 「総賃貸面積」は、2019年8月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地物件については、底地の面積を記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、2019年8月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。なお、底地物件については、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、2019年8月31日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権(一部共有部分を含みます。)に相当する数値を記載しています(一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています)。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、総賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合(約81.4%)に相当する数値を記載しています。

(注8) 「ラピロス六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権(一部共有部分を含みます。)に相当する数値を記載しています(一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています)。

(注9) 「御茶ノ水ソラシティ」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(21.7%)に相当する数値を記載しています。

(注10) 「東京西池袋ビルディング」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権(一部共有部分を含みます。)に相当する数値を記載しています。

(注11) 「ゲートシティ大崎」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、マスターリース会社との間の賃貸借契約に基づい

て、本投資法人が保有する区分所有権（業務商業棟ウエストタワー8階の事務所部分：4,088.37㎡の共有持分約83.0%）、業務商業棟B1階から3階の店舗部分：5,609.05㎡の共有持分約2.4%、住宅棟の住戸（6戸）：308.20㎡）に相当する数値を記載し、総賃料収入については、2019年8月分としてマスターリース会社より受領した賃料・共益費収入（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、敷金・保証金についてはマスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて保管することとなっており、本投資法人は受領していないため、記載していません。

- (注12) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（75.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「品川シーズンテラス」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する共有持分割合に応じて収益を分配しているため、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（25.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注14) 「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「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16) 「HULIC & New SHIBUYA」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注17) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注18) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。なお、総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注19) 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20) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2019年8月31日現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2019年8月31日現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

（2019年8月31日現在）

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	積算 価格 (百万円)	収益価格（百万円）					
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
東京 コーポ ラティブ プロパ ティ	ビューリック神谷町ビル	D	55,250	55,439	64,700	59,200	66,500	3.3	63,900	3.1	3.5	
	ビューリック九段ビル（底地）	N	11,100	11,191	13,200	(注5)	13,200	3.5	13,100	3.1	3.6	
	虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,235	12,300	15,300	12,300	3.3	12,300	3.0	3.4	
	ラビロス六本木	N	6,210	6,752	9,680	11,900	9,840	3.5	9,520	3.2	3.7	
	ビューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,786	4,820	4,340	4,750	4.0	4,850	3.8	4.2	
	ビューリック神田ビル	T	3,780	3,591	4,320	4,790	4,520	3.8	4,230	3.9	4.0	
	ビューリック神田橋ビル	D	2,500	2,478	3,060	3,200	3,100	3.7	3,040	3.5	3.9	
	ビューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,166	2,950	3,200	2,930	4.1	2,960	4.2	4.3	
	御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	36,977	44,485	37,107	44,919	3.2	44,051	2.9	3.3	
	ビューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,736	3,180	2,700	3,230	3.9	3,130	3.7	4.1	
	東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,606	1,990	1,500	2,020	4.1	1,950	3.9	4.3	
	ゲートシティ大崎	N	4,370	4,460	4,780	5,230	4,800	3.5	4,760	3.1	3.6	
	ビューリック虎ノ門ビル	N	18,310	18,032	21,700	23,900	21,900	3.1	21,500	2.8	3.2	
	ビューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,108	5,670	5,730	5,950	3.4	5,550	3.5	3.6	
	ビューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,471	3,690	3,970	3,820	4.1	3,640	4.2	4.3	
	ビューリック神保町ビル	N	1,460	1,540	1,560	1,340	1,580	3.9	1,530	3.7	4.1	
	ビューリック銀座7丁目ビル	N	16,600	16,718	17,475	18,900	17,850	3.3	17,100	3.1	3.4	
	品川シーズンテラス	N	6,100	6,048	6,200	5,500	6,250	3.5	6,125	3.2	3.6	
	ビューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,588	3,530	3,180	3,760	3.8	3,430	3.5	3.9	
	ビューリック日本橋本町一丁目ビル	D	3,980	4,006	4,240	4,470	4,340	4.0	4,190	3.8	4.2	
	番町ハウス	D	2,750	2,762	2,880	2,660	2,940	3.7	2,850	3.5	3.9	
	恵比寿南ビル（注6）	T	2,420	2,429	2,550	2,480	2,650	3.8	2,510	3.8	3.9	
	ビューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,465	1,500	1,430	1,550	3.9	1,480	4.0	4.1	
	小計	-	205,450	204,593	240,460	-	244,699	-	237,696	-	-	
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,498	12,000	11,800	12,200	4.0	11,900	4.1	4.2
		大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,254	7,360	6,880	7,430	4.2	7,330	4.3	4.4
ダイニングスクエア秋葉原ビル		N	3,200	3,175	3,930	2,650	4,000	3.8	3,860	3.6	4.0	
ビューリック神宮前ビル		T	2,660	2,639	3,600	3,680	3,680	3.3	3,560	3.4	3.5	
ビューリック新宿三丁目ビル		N	5,550	5,554	7,760	7,240	7,970	3.5	7,540	3.0	3.6	
横浜山下町ビル		N	4,850	4,666	5,560	3,500	5,640	4.3	5,480	4.1	4.5	
オーキッドスクエア		D	3,502	3,485	3,920	3,730	4,010	3.6	3,880	3.4	3.8	
ビューリック等々力ビル		T	1,200	1,215	1,370	1,550	1,380	4.5	1,360	4.6	4.7	
ビューリック大森ビル		C	3,420	3,384	3,740	2,710	3,740	4.2	3,740	4.0	4.3	
HULIC &New SHIBUYA		N	3,150	3,130	3,425	2,685	3,505	3.1	3,345	2.9	3.3	
HULIC &New SHINBASHI		N	3,100	3,069	3,360	3,230	3,410	3.7	3,310	3.5	3.9	
ビューリック志村坂上		N	7,556	7,578	7,650	7,720	7,790	4.6	7,510	4.4	4.9	
小計		-	53,810	53,653	63,675	57,375	64,755	-	62,815	-	-	
中計	-	259,260	258,246	304,135	-	309,454	-	300,511	-	-		
次世代 アセッ ト・ブ ラス	有料老人ホーム	N	3,244	3,141	4,290	3,760	4,320	4.4	4,260	4.0	4.6	
	アリア松原	N	3,244	3,141	4,290	3,760	4,320	4.4	4,260	4.0	4.6	
	トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,312	6,880	5,560	6,920	4.7	6,830	4.3	4.9	
	トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,835	3,670	3,060	3,690	4.6	3,640	4.2	4.8	
	トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,737	3,550	2,830	3,570	4.6	3,530	4.2	4.8	
	トラストガーデン常磐松	N	3,030	3,017	3,300	3,170	3,350	4.2	3,250	4.0	4.4	
SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,786	1,770	1,230	1,780	5.5	1,750	5.3	5.7		
小計	-	19,054	18,830	23,460	19,610	23,630	-	23,260	-	-		

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	積算 価格 (百万円)	収益価格（百万円）					
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
次世代アセット・プラス	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	N	4,570	4,497	5,280	5,040	5,330	4.4	5,230	4.1	4.5
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,356	1,550	1,580	1,560	4.9	1,530	4.6	5.0
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,036	1,220	1,200	1,230	5.7	1,210	5.4	5.8
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	981	1,070	1,020	1,080	5.4	1,060	5.1	5.5
		長野ネットワークセンター	N	305	300	362	305	363	6.9	361	6.7	7.1
		千葉ネットワークセンター	N	7,060	6,936	7,260	4,340	7,310	5.1	7,200	4.8	5.2
		札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,522	2,590	2,580	2,610	5.2	2,570	4.9	5.3
		京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,192	1,300	1,210	1,300	5.5	1,290	5.2	5.6
	小計	-	19,145	18,823	20,632	17,275	20,783	-	20,451	-	-	
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,483	12,200	13,900	12,400	3.6	11,900	3.4	3.8
		相鉄フレッサイン東京六本木	N	5,000	4,950	5,100	4,915	5,200	3.8	5,000	3.6	4.0
		小計	-	16,520	16,433	17,300	18,815	17,600	-	16,900	-	-
	中計	-	54,719	54,088	61,392	55,700	62,013	-	60,611	-	-	
合計	-	313,979	312,335	365,527	-	371,467	-	361,122	-	-		

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

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

(注3) 「当期末帳簿価格」は、2019年8月31日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 価格時点は2019年8月31日です。

(注5) 「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地のみを保有し、建物は保有していないため、記載していません。

(注6) 「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度～3年度は3.6%、4年度～9年度は3.7%、10年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では10年度～11年度の数値（3.8%）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

2019年8月31日現在の各保有資産に関し、2019年8月期（第11期）末日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	貸室リニューアル工事	自 2019年12月 至 2020年5月	151
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	ヒートポンプチラー更新工事	自 2020年4月 至 2020年6月	75
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	空調機更新工事	自 2020年5月 至 2020年6月	23
ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	機械式駐車場改修工事	自 2019年11月 至 2019年12月	21
ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	エレベーター改修工事	自 2019年12月 至 2020年5月	37
千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	受信機感知器更新工事	自 2019年9月 至 2020年2月	70

(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86,958千円であり、修繕費に計上した95,546千円と合わせ、合計182,505千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2019年1月 至 2019年6月	26
その他				60
合 計				86

（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、2019年8月31日現在において、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	総賃料収入（年間） （百万円） （注1）	総賃貸面積 （㎡） （注2）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	稼働率 （%） （注4）
ヒューリック神谷町ビル	2,723	32,487.06	32,487.06	100.0

（注1）「総賃料収入（年間）」は、2019年8月31日現在において有効な保有資産に係る各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとし、なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注2）「総賃貸面積」は、2019年8月31日現在における保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注3）「総賃貸可能面積」は、2019年8月31日現在における保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注4）「稼働率」は、一棟の建物全体について、2019年8月31日現在における上記保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（4）主要なテナントの概要

2019年8月31日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル	32,487.06	2,723	2,657	2021年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		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	571	419	2021年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ラピロス六本木（注7）	6,730.52	595	534		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	312	194		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	257	233		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	163	129		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	190	123		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	178	150		
		東京西池袋ビルディング（注8）	1,429.74	111	195	2020年3月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	906	643	2020年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	238	181	2020年3月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,681.20	190	125		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	71	58	2020年4月27日	
		ヒューリック銀座7丁目ビル（注9）	9,004.49	806	451	2021年3月28日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	3,296.01	208	131	2021年9月30日	
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注10）	3,702.25	195	141	2021年10月31日	
		番町ハウス	1,916.19	（注15）	111	2021年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	（注15）	（注15）	2021年12月26日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	81	57	2022年6月27日	
		大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2021年2月6日	
		大井町再開発ビル1号棟（注11）	10,612.67	438	529	（注16）	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15）	（注15）	2021年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	158	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	344	208	2019年10月15日	
		横浜山下町ビル	8,958.70	（注15）	（注15）		
オーキッドスクエア	1,334.88	165	88	2021年3月29日			
ヒューリック等々力ビル	1,676.02	93	69	2019年12月26日			
ヒューリック大森ビル	2,666.52	192	144	2022年3月30日			
HULIC &New SHIBUYA（注12）	898.62	128	120	2020年6月29日			
HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	136	2020年10月31日			
ヒューリック志村坂上	11,528.34	469	354	2021年6月28日			

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	アリア松原	5,454.48	(注15)	(注15)	2021年2月6日	契約満了6ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは2年間自動更新
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	(注15)	(注15)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	(注15)	(注15)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	(注15)	(注15)		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	(注15)	(注15)	2021年8月31日	
		SOMP0ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	(注15)	(注15)	2020年6月29日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注13)	6,984.32	480	480	2020年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木 (注14)	2,408.45	216	54	2020年10月31日	
		合計	200,335.00	13,727	10,970	—	
ソフトバンク株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	2030年9月30日	契約満了により終了
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45	2030年9月30日	
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44	2030年9月30日	
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	2030年9月30日	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17	2024年11月5日	
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	2030年9月30日	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84	2030年9月30日	
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47	2030年9月30日	
		合計	71,373.66	1,265	632	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、2019年8月31日現在における各資産に係る各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積を記載しています。また、底地物件については、底地の面積を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2019年8月31日現在において有効な各資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地物件については、2019年8月31日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2019年8月31日現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、2019年8月31日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする2019年8月31日現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

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

(注6) 「虎ノ門ファーストガーデン」は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われています。そのため、本物件の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、一棟の建物全体のうち本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。

- (注7) 「ラビロス六本木」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注8) 「東京西池袋ビルディング」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています。
- (注9) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（75.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「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12) 「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13) 「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14) 「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15) 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16) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

（5）賃貸面積上位エンドテナント

2019年8月31日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上の内容を記載し、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の内容を記載しています。

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率(%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	24.4	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2024年11月5日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地） 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟 ヒューリック大森ビル	29,600.73	10.1	2063年2月6日 2021年2月6日 (注6) 2022年3月30日	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	16,547.82	5.7	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注5) 相鉄フレッサイン東京六本木 (注5)	9,392.77	3.2	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	3.1	(注7)	(注7)
(注7)	ヒューリック銀座7丁目ビル	7,190.09	2.5	(注7)	(注7)
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	1.9	2030年9月30日	普通建物賃貸借契約
SOMPO ケア株式会社	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	1.7	2029年3月31日	普通建物賃貸借契約
日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	4,555.25	1.6	(注7)	定期建物賃貸借契約
株式会社桜十字	ヒューリック志村坂上	4,360.63	1.5	2036年2月29日	普通建物賃貸借契約

(注1) 「賃貸面積」は、2019年8月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。留意事項は以下のとおりです。

- ・「ヒューリック九段ビル（底地）」は、底地の面積を記載しています。
- ・固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。
- ・「大井町再開発ビル1号棟」については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。
- ・「相鉄フレッサイン東京六本木」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- ・「御茶ノ水ソラシティ」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7%）に相当する数値を記載しています。
- ・「ヒューリック銀座7丁目ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（75.0%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注3) 「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする2019年8月31日現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載していません。
- (注4) 「契約形態」は、2019年8月31日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
- (注5) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者に転貸されています。
- (注6) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注7) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（6）賃貸借の概況及び損益の状況 当期（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 神谷町ビル	ヒューリック九 段ビル（底地）	虎ノ門ファース トガーデン	ラピロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	1,446,449	265,002	303,286	317,974	172,712	140,005	87,207
賃貸事業収入	1,347,618	265,002	284,113	298,300	156,234	126,407	80,914
その他賃貸事業収入	98,830	-	19,172	19,674	16,478	13,597	6,292
賃貸事業費用	337,825	35,225	126,376	144,181	63,107	74,496	35,332
公租公課	76,663	33,359	36,234	43,225	13,100	4,114	9,533
水道光熱費	72,647	-	12,498	19,668	11,939	8,081	6,090
保険料	822	34	184	647	162	82	68
修繕費	11,428	-	2,158	786	1,222	6,878	1,324
管理委託費	104,007	1,325	5,186	6,011	14,909	7,596	5,793
その他賃貸事業費用	6,607	506	27,053	55,364	1,568	28,793	1,659
減価償却費	65,648	-	43,060	18,477	20,205	18,948	10,863
賃貸事業損益	1,108,623	229,776	176,909	173,793	109,604	65,509	51,874
NOI	1,174,272	229,776	219,970	192,271	129,810	84,458	62,738

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水ソラン ティ	ヒューリック東 上野一丁目ビル	東京西池袋ビル ディング	ゲートシティ大 崎	ヒューリック虎 ノ門ビル	ヒューリック渋 谷一丁目ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	105,759	(注2)	99,309	56,750	164,117	473,599	130,621
賃貸事業収入	95,720	(注2)	88,519	56,030	153,400	453,388	119,038
その他賃貸事業収入	10,039	(注2)	10,790	720	10,717	20,211	11,583
賃貸事業費用	38,940	(注2)	38,566	20,602	98,940	176,551	44,544
公租公課	9,565	(注2)	7,584	2,456	15,425	57,446	9,525
水道光熱費	7,153	(注2)	6,367	-	10,683	20,747	8,768
保険料	78	(注2)	79	116	182	242	93
修繕費	241	(注2)	488	-	785	2,092	5,085
管理委託費	12,843	(注2)	10,602	9,787	600	41,148	7,779
その他賃貸事業費用	1,357	(注2)	2,232	3,522	57,539	1,508	1,437
減価償却費	7,702	(注2)	11,210	4,719	13,724	53,366	11,854
賃貸事業損益	66,819	(注2)	60,743	36,147	65,176	297,048	86,076
NOI	74,521	715,166	71,953	40,867	78,900	350,414	97,931

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック東 日本橋ビル	ヒューリック神 保町ビル	ヒューリック銀 座7丁目ビル (注1)	品川シーズンテ ラス	ヒューリック五 反田山手通ビル	ヒューリック日 本橋本町一丁目 ビル	番町ハウス
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	106,641	43,653	339,968	(注2)	116,695	105,594	(注2)
賃貸事業収入	96,251	35,288	321,443	(注2)	104,952	95,588	(注2)
その他賃貸事業収入	10,389	8,364	18,525	(注2)	11,743	10,005	(注2)
賃貸事業費用	36,490	16,275	113,279	(注2)	55,766	30,214	(注2)
公租公課	8,675	3,272	37,885	(注2)	5,785	6,196	(注2)
水道光熱費	8,548	2,650	24,169	(注2)	8,531	7,231	(注2)
保険料	88	40	392	(注2)	105	109	(注2)
修繕費	479	1,673	7,421	(注2)	4,211	6,823	(注2)
管理委託費	7,139	3,788	24,021	(注2)	5,875	4,401	(注2)
その他賃貸事業費用	760	1,496	2,129	(注2)	23,158	2,210	(注2)
減価償却費	10,799	3,353	17,259	(注2)	8,100	3,241	(注2)
賃貸事業損益	70,150	27,378	226,688	(注2)	60,928	75,380	(注2)
NOI	80,949	30,731	243,948	107,862	69,029	78,621	54,606

（単位：千円）

物件名称	恵比寿南ビル	ヒューリック飯 田橋ビル	大井町再開発 ビル2号棟	大井町再開発 ビル1号棟	ダイニングスク エア秋葉原ビル	ヒューリック 神宮前ビル	ヒューリック新 宿三丁目ビル
運用日数	184	65	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	(注2)	14,891	312,000	218,931	(注2)	86,141	178,834
賃貸事業収入	(注2)	14,191	312,000	218,931	(注2)	79,592	172,134
その他賃貸事業収入	(注2)	699	-	-	(注2)	6,548	6,700
賃貸事業費用	(注2)	4,402	71,462	68,617	(注2)	20,006	37,203
公租公課	(注2)	-	33,036	35,100	(注2)	6,154	596
水道光熱費	(注2)	1,353	-	-	(注2)	5,448	4,391
保険料	(注2)	29	239	1,622	(注2)	36	42
修繕費	(注2)	-	-	1,991	(注2)	230	1,777
管理委託費	(注2)	1,408	6,240	4,378	(注2)	3,172	5,558
その他賃貸事業費用	(注2)	300	504	7,973	(注2)	525	22,113
減価償却費	(注2)	1,311	31,441	17,551	(注2)	4,438	2,724
賃貸事業損益	(注2)	10,488	240,537	150,313	(注2)	66,134	141,631
NOI	38,542	11,799	271,979	167,865	78,466	70,573	144,355

（単位：千円）

物件名称	横浜山下町ビル	オーキッドスクエア	ヒューリック等々力ビル	ヒューリック大森ビル	HULIC &New SHIBUYA	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック志村坂上
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	(注2)	95,735	52,387	108,995	70,941	96,966	257,302
賃貸事業収入	(注2)	82,619	46,902	95,752	63,915	75,597	234,560
その他賃貸事業収入	(注2)	13,116	5,484	13,243	7,026	21,369	22,742
賃貸事業費用	(注2)	23,852	21,882	34,057	22,888	32,549	133,190
公租公課	(注2)	4,553	4,189	5,313	3,915	5,148	22,086
水道光熱費	(注2)	9,943	5,061	8,702	5,573	5,314	25,054
保険料	(注2)	30	47	44	32	59	215
修繕費	(注2)	-	1,712	301	406	801	923
管理委託費	(注2)	3,230	4,961	6,219	3,040	5,917	31,548
その他賃貸事業費用	(注2)	413	1,155	2,108	1,266	2,387	1,554
減価償却費	(注2)	5,679	4,755	11,366	8,653	12,921	51,806
賃貸事業損益	(注2)	71,883	30,504	74,938	48,053	64,417	124,112
NOI	127,653	77,563	35,259	86,304	56,706	77,338	175,919

（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 ラヴィール北鎌倉	池袋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	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	130,176
賃貸事業収入	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	130,176
その他賃貸事業収入	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	-
賃貸事業費用	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	29,314
公租公課	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	15,714
水道光熱費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	-
保険料	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	117
修繕費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	1,015
管理委託費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	963
その他賃貸事業費用	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	504
減価償却費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	10,999
賃貸事業損益	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	100,861
NOI	96,768	159,613	83,655	81,561	71,831	50,409	111,861

（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	214,687	80,358	45,166
賃貸事業収入	43,285	42,091	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	8,987	13,317	12,100	6,149	77,366	23,431	17,896
公租公課	4,771	5,782	4,770	2,352	30,510	13,065	8,503
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-
保険料	36	51	43	29	203	77	82
修繕費	-	220	1,085	-	502	-	830
管理委託費	720	1,320	974	840	1,800	780	1,209
その他賃貸事業費用	504	505	505	505	505	505	505
減価償却費	2,954	5,439	4,721	2,422	43,845	9,002	6,766
賃貸事業損益	34,297	28,773	23,173	10,559	137,321	56,927	27,269
NOI	37,251	34,212	27,894	12,981	181,166	65,929	34,035

（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
運用日数	184	184
賃貸事業収益	277,668	108,000
賃貸事業収入	277,668	108,000
その他賃貸事業収入	-	-
賃貸事業費用	55,242	32,983
公租公課	24,279	11,342
水道光熱費	-	-
保険料	167	73
修繕費	-	-
管理委託費	2,400	1,080
その他賃貸事業費用	604	261
減価償却費	27,790	20,226
賃貸事業損益	222,426	75,016
NOI	250,217	95,242

（注1）本投資法人は2019年6月28日に「ヒューリック銀座7丁目ビル」の準共有持分25.0%を追加取得しており、追加取得分の数値（運用日数65日）を含めて記載しています。

（注2）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。