

2025年8月期 決算短信（REIT）

2025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	https://www.hulic-reit.co.jp
代表者	執行役員	一寸木	和朗
資産運用会社名	ヒューリックリートマネジメント株式会社		
代表者	代表取締役社長	一寸木	和朗
問合せ先責任者	取締役 CFO 企画管理本部長 兼財務企画部長	待場	弘史
		TEL	03-5244-5580

有価証券報告書提出予定日	2025年11月20日	分配金支払開始予定日	2025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. 2025年8月期の運用、資産の状況（2025年3月1日～2025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	%
2025年8月期	12,782	2.6	6,942	2.3	6,016	1.5	6,015	1.5
2025年2月期	12,456	8.3	6,787	11.9	5,929	12.8	5,928	12.8

	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	%	%	%
2025年8月期	4,177	3.0	1.4	47.1
2025年2月期	4,117	3.0	1.4	47.6

（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（2025年8月期1,440,000口、2025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 (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	%	%
2025年8月期	4,000	5,760	—	—	95.7	2.9
2025年2月期	4,000	5,760	—	—	97.1	2.9

（注1）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

（注2）2025年8月期の分配金総額と当期純利益の差異の主な要因は、圧縮積立金の積立によるものです。

（注3）2025年2月期の分配金総額と当期純利益の差異の主な要因は、圧縮積立金の積立によるものです。

（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
2025年8月期	423,653	201,460	47.6	139,902
2025年2月期	429,116	201,204	46.9	139,725

（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
2025年8月期	15,010	△3,702	△12,459	19,059
2025年2月期	9,798	△26,853	12,538	20,210

2. 2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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
2026年2月期	12,535	△1.9	6,883	△0.9	5,905	△1.8	5,904	△1.9	4,000	—
2026年8月期	11,922	△4.9	6,497	△5.6	5,445	△7.8	5,444	△7.8	4,000	—

(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)
 (2026年2月期) 4,100円 (2026年8月期) 3,780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） | 2025年8月期 | 1,440,000口 | 2025年2月期 | 1,440,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2025年8月期 | 0口 | 2025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、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は7ページ「2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	
(1) 投資状況	32
(2) 投資資産	34
(3) 主要な投資資産について	41
(4) 主要なテナントの概要	42
(5) 賃貸面積上位エンドテナント	46
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況	48

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、2025年8月31日現在（2025年8月31日を以下「当期末」といい、2025年8月31日時点以下「当期末現在」といいます。）における発行済投資口の総口数は1,440,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2025年6月にヒューリック新宿ビル（準共有持分41.0%、取得価格26,350百万円）とヒューリック神谷町ビル（準共有持分35.0%、譲渡価格23,450百万円）の交換取引を行い、同年3月に千葉ネットワークセンター（譲渡価格7,950百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は67物件、取得価格の合計は416,461百万円（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99.1%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、2025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「4 Star」を取得し、同時に9年連続で「Green Star」を取得しました。さらに、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7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、次のとおりの合計54件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証（注2）に関しては、7件の認証を取得し、そのうち「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。BELS（注3）に関しては、19件の認証を取得し、そのうち「HULIC & New SHIBUYA」及び「ヒューリック志村坂上」において最高ランクを取得しています。CASBEE不動産評価認証（注4）に関しては、23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」、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック東上野一丁目ビル」、「ヒューリック神保町ビル」、「ヒューリック麴町ビル」、「ヒューリック小舟町ビル」、「大井町再開発ビル2号棟・1号棟」、「ヒューリック神宮前ビル」及び「ヒューリック目白」において最高ランクを取得しています。CASBEEウェルネスオフィス評価認証（注6）に関しては、「ヒューリック虎ノ門ビル」において最高ランクを取得しています。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нда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。

さらに、本投資法人は、温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出量削減目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的根拠に基づくものであるとして、2024年11月に Science Based Targetsイニシアティブ（以下「SBTi」といいます。）（注8）による認定を取得しました。なお、中小企業版でない、いわゆる「通常版」の申請プロセスでのSBTiによる認定取得は認定取得時点においてJ-REIT初となりました（注9）。

（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。

（注8）SBTiとは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）、世界自然保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブです。SBT（Science Based Targets、科学的根拠に基づいた排出量削減目標）は、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、企業が設定するGHG排出量削減目標を指し、SBTiはSBTを設定する企業を認定しています。

（注9）認定取得申請時において、本投資法人はSBTiが設定する企業区分の中小企業に該当しないことから、いわゆる「通常版」のSBTの認定基準に合致する形でGHG排出量削減目標を策定、申請し、認定を取得しました。

③ 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、2025年3月3日に資産の譲渡に伴う手取金及び手元資金により長期借入金の一部を期限前返済するとともに、同年8月29日に返済期限が到来した長期借入金9,770百万円及び投資法人債2,000百万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198,716百万円（1年内償還予定の投資法人債3,000百万円、1年内返済予定の長期借入金33,608百万円、投資法人債15,000百万円、長期借入金147,108百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は46.9%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は 12,782 百万円（前期比 2.6%増）、営業利益は 6,942 百万円（前期比 2.3%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は 6,016 百万円（前期比 1.5%増）、当期純利益は 6,015 百万円（前期比 1.5%増）となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）を適用し、当期については、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第 65 条の 7）による圧縮積立金繰入額及び内部留保を控除した金額である 5,760 百万円を利益分配金として分配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 4,000 円となりました。

（次期の見通し）

① 運用全般に関する見通し

今後の我が国の景気は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されますが、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響や、米国の通商政策の影響などが、我が国の景気を下押しするリスクと考えられます。また、金融資本市場の変動等の影響に引き続き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、堅調な需要に支えられておりますが、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を注視し、また、商業施設及びホテルについても、インバウンド需要等により引き続き好調に推移することが見込まれますが、テナントの営業状況等を見極めながら、適切に対応していく必要があります。

このような環境下、本投資法人のポートフォリオ戦略は「クオリティや成長性向上等を企図した資産入替戦略の推進」に移行し、これまでの安定性重視から成長性の向上に軸足を移しています。

具体的には、ポストコロナにおいて回復・成長の期待される主に東京圏の「オフィス・商業施設」を引き続き重点投資対象として投資比率を概ね 70%（±10 ポイント）（注）、昨今の旺盛なインバウンド需要や堅調な国内需要の期待される「ホテル」の投資比率を概ね 20%（±10 ポイント）（注）としています。一方で、固定賃料が中心で中長期的に安定した収益が見込めるアセットである「有料老人ホーム」及び「ネットワークセンター」等を「その他の用途のアセット」として投資比率は概ね 10%（±10 ポイント）（注）としています。

また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

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

（注）取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

（A）資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権（2物件・譲渡価格合計5,700百万円）を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該譲渡資産の譲渡に要する諸費用（譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
池袋ネットワークセンター	東京都 豊島区	2025年9月8日	5,350	ヒューリック株式会社
長野ネットワークセンター	長野県 長野市	2025年9月8日	350	ヒューリック株式会社
合計	—	—	5,700	—

（B）資産の交換

＜交換の概要＞

- ・交換先：ヒューリック株式会社
- ・交換差金：浅草ビューホテルの取得価格とヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%）の譲渡価格との差額である交換差金（480百万円）については、交換先であるヒューリック株式会社に対して交換実行日に手元資金にて支払いました。
- ・圧縮記帳：取得資産（土地）については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定であり、交換差益を計上する予定です。

＜交換による取得資産＞

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権（1物件・取得価格38,000百万円）を取得しました。なお、取得価格には、当該取得資産の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権準共有持分交換契約に記載された交換価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得した信託受 益権準共有持分	取得価格 (百万円)
浅草ビューホテル	東京都 台東区	2025年9月30日	100.0%	38,000

＜交換による譲渡資産＞

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権（1物件・譲渡価格37,520百万円）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（信託受益権準共有持分交換契約に記載された交換価格）を記載しています。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡した信託受 益権準共有持分	譲渡価格 (百万円)
ヒューリック神谷町ビル	東京都 港区	2025年9月30日	56.0%	37,520

(C) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、上記(A)の資産譲渡により譲渡先から受領した譲渡代金に手元資金を加え、以下の借入金のうち47億円を、2025年9月10日付で期限前弁済しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行	11,100 (注)	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率	2024年 12月24日	2026年 3月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

(注) 2025年1月31日及び同年3月3日に一部期限前弁済を行った後の残額を記載しています。なお、上記借入金のうち47億円を弁済し、本件期限前弁済後の借入残額は64億円となりました。

③ 運用状況（業績）の見通し

2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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。

	2026年2月期	2026年8月期
営業収益	12,535百万円	11,922百万円
営業利益	6,883百万円	6,497百万円
経常利益	5,905百万円	5,445百万円
当期純利益	5,904百万円	5,444百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	4,000円	4,000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「2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026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。

2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び
 2026年8月期（2026年3月1日～2026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"> ・ 2026年2月期：2025年9月1日～2026年2月28日（181日） ・ 2026年8月期：2026年3月1日～2026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66物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）のうち、「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」、「札幌ネットワークセンター」及び「京阪奈ネットワークセンター」については、2026年8月期（第25期）において譲渡することを想定し、これらを除き、2026年8月期（第25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。 ・ 「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」、「札幌ネットワークセンター」及び「京阪奈ネットワークセンター」については、ヒューリック株式会社と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。実際にはかかる譲渡は行われない可能性があり、また、それ以外の運用資産の異動により運用資産は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、市場動向や足もとの運営状況、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やホテル変動賃料の受入等を考慮し算出しています。なお、2026年2月期（第24期）の月次ベースの期中平均稼働率は99.5%、2026年8月期（第25期）の同稼働率は99.6%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。 ・ 2026年2月期（第24期）において、2025年9月に譲渡した「池袋ネットワークセンター」及び「長野ネットワークセンター」の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込み額並びに2025年9月に交換した「浅草ビューホテル」（取得）及び「ヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%）」（譲渡）の交換に係る交換差益の見込み額を計上しており、2026年8月期（第25期）において、「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」、「札幌ネットワークセンター」及び「京阪奈ネットワークセンター」の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込み額を計上しています。なお、「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」、「札幌ネットワークセンター」及び「京阪奈ネットワークセンター」については、現時点で譲渡が決定されているものではなく、実際にはかかる譲渡は行われない可能性があり、また、行われた場合でも、様々な要因により実際の譲渡益は変動する可能性があります。 ・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、2025年8月期（第23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、2025年8月期（第23期）以降の取得資産に係る減価償却費以外の費用については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2026年2月期（第24期）には1,414百万円、2026年8月期（第25期）には1,383百万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、2026年2月期（第24期）には926百万円、2026年8月期（第25期）には1,006百万円を想定しています。 ・ 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2026年2月期（第24期）は193百万円を、2026年8月期（第25期）は182百万円を計上することを想定しています。 ・ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等）については、2026年2月期（第24期）は1,746百万円、2026年8月期（第25期）は1,500百万円を想定しています。これらの費用は過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として2026年2月期（第24期）には984百万円、2026年8月期（第25期）には1,059百万円を見込んでいます。 ・ 投資法人債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）は、2026年2月期（第24期）には8百万円、2026年8月期（第25期）には7百万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194,016百万円（1年内償還予定の投資法人債3,000百万円、1年内返済予定の長期借入金28,908百万円、投資法人債15,000百万円、長期借入金147,108百万円）です。 ・ 2026年2月期（第24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3,000百万円及び1年内返済予定の長期借入金10,000百万円、並びに2026年8月期（第25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18,908百万円のうち、物件取得資金として2024年12月24日付で借入れた長期借入金の本日現在における未返済残額6,400百万円については、返済期限に全額返済を行い、これを除く12,508百万円については、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、有利子負債残高は、2026年2月期（第24期）末時点には194,016百万円、2026年8月期（第25期）末時点には187,616百万円を想定し、LTV（想定値）は2026年2月期（第24期）末には約46%程度、2026年8月期（第25期）末には約45%程度と見込んでいます。但し、手元資金の活用額によって有利子負債残高及びLTV（想定値）は変動する可能性があります。 ・ 上記LTV（想定値）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在の発行済投資口の総口数1,440,000口を前提とし、2026年8月期（第25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。 ・ 「池袋ネットワークセンター」及び「長野ネットワークセンター」の譲渡により見込んでいる譲渡益の一部を税法上の導管性要件を満たす前提で、かつ、買い換え特例を適用し、圧縮積立金として2026年2月期（第24期）に144百万円を内部留保する予定です。また、2026年8月期（第25期）は、内部留保金のうち315百万円を取崩す予定です。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないこと並びに地政学その他の本投資法人の支配領域外の様々な事象が想定を超えて発生する等の事態がないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,874,536	8,976,920
信託現金及び信託預金	9,335,947	10,082,688
営業未収入金	6,116	220,213
前払費用	47,932	47,087
未収消費税等	238,490	—
その他	1,486	9,457
流動資産合計	20,504,510	19,336,367
固定資産		
有形固定資産		
建物	755,882	758,871
減価償却累計額	△ 119,069	△ 130,873
建物（純額）	636,812	627,998
構築物	—	435
減価償却累計額	—	△ 3
構築物（純額）	—	431
工具、器具及び備品	4,529	4,529
減価償却累計額	△ 832	△ 1,212
工具、器具及び備品（純額）	3,696	3,316
土地	589,293	589,293
信託建物	86,551,871	82,511,282
減価償却累計額	△ 19,085,828	△ 19,004,996
信託建物（純額）	67,466,043	63,506,285
信託構築物	468,716	470,166
減価償却累計額	△ 271,474	△ 284,254
信託構築物（純額）	197,242	185,911
信託機械及び装置	470,340	474,773
減価償却累計額	△ 323,913	△ 336,447
信託機械及び装置（純額）	146,426	138,325
信託工具、器具及び備品	170,665	169,883
減価償却累計額	△ 97,294	△ 101,264
信託工具、器具及び備品（純額）	73,370	68,619
信託土地	332,263,014 ※1	331,998,481
信託建設仮勘定	—	5,850
有形固定資産合計	401,375,900	397,124,512
無形固定資産		
借地権	2,345,873	2,345,873
信託借地権	3,498,807	3,493,505
その他	1,147	167
無形固定資産合計	5,845,829	5,839,546
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	974,578	948,450
投資その他の資産合計	1,334,654	1,308,526
固定資産合計	408,556,384	404,272,585
繰延資産		
投資法人債発行費	55,650	44,905
繰延資産合計	55,650	44,905
資産合計	429,116,545	423,653,858

（単位：千円）

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	517,869	1,045,321
1年内償還予定の投資法人債	5,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,770,000	33,608,000
未払金	1,593,079	1,677,936
未払費用	18,335	26,057
未払法人税等	605	605
未払消費税等	114,236	821,857
前受金	1,918,317	1,904,696
預り金	20,540	15,627
流動負債合計	28,952,984	42,100,101
固定負債		
投資法人債	15,000,000	15,000,000
長期借入金	165,646,000	147,108,000
預り敷金及び保証金	94,045	150,730
信託預り敷金及び保証金	17,929,736	17,544,924
資産除去債務	289,092	289,786
固定負債合計	198,958,874	180,093,441
負債合計	227,911,859	222,193,543
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	194,754,822	194,754,822
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △ 3,936 ※3	△ 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		
任意積立金		
圧縮積立金	—	173,417
任意積立金合計	—	173,417
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,453,800	6,536,011
剰余金合計	6,453,800	6,709,429
投資主資本合計	201,204,686	201,460,315
純資産合計	※4 201,204,686 ※4	201,460,315
負債純資産合計	429,116,545	423,653,858

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2024年9月1日 2025年2月28日	自 至	2025年3月1日 2025年8月31日
営業収益				
貸貸事業収入	※1 ※4	10,524,098	※1 ※4	10,782,847
その他貸貸事業収入	※1	658,904	※1	652,173
不動産等売却益	※2 ※4	1,273,317	※2 ※4	1,347,116
営業収益合計		12,456,321		12,782,137
営業費用				
貸貸事業費用	※1	4,067,611	※1	4,079,791
資産運用報酬		1,344,278		1,433,155
資産保管手数料		14,658		15,080
一般事務委託手数料		47,252		48,878
役員報酬		9,000		9,000
その他営業費用		186,107		253,864
営業費用合計		5,668,909		5,839,770
営業利益		6,787,411		6,942,366
営業外収益				
受取利息		9,709		25,539
未払分配金除斥益		407		355
還付加算金		—		537
補助金収入		—		4,500
営業外収益合計		10,117		30,932
営業外費用				
支払利息		597,915		688,667
投資法人債利息		64,040		64,624
融資関連費用		194,407		193,027
投資口交付費償却		984		—
投資法人債発行費償却		10,580		10,745
営業外費用合計		867,929		957,065
経常利益		5,929,599		6,016,233
税引前当期純利益		5,929,599		6,016,233
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		5,928,994		6,015,628
前期繰越利益		524,806		520,382
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,453,800		6,536,011

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自2024年9月1日至2025年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本									純資産合計
	出資総額				剰余金				投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	-	-	5,786,566	5,786,566	200,537,452	200,537,452
当期変動額										
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	△ 5,261,760	△ 5,261,760	△ 5,261,760	△ 5,261,760
当期純利益	-	-	-	-	-	-	5,928,994	5,928,994	5,928,994	5,928,994
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	667,234	667,234	667,234	667,234
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	-	-	6,453,800	6,453,800	201,204,686	201,204,686

当期（自2025年3月1日至2025年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本									純資産合計
	出資総額				剰余金				投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期末残高	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	-	-	6,453,800	6,453,800	201,204,686	201,204,686
当期変動額										
圧縮積立金の積立	-	-	-	-	173,417	173,417	△ 173,417	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-	△ 5,760,000	△ 5,760,000	△ 5,760,000	△ 5,760,000
当期純利益	-	-	-	-	-	-	6,015,628	6,015,628	6,015,628	6,015,628
当期変動額合計	-	-	-	-	173,417	173,417	82,210	255,628	255,628	255,628
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	173,417	173,417	6,536,011	6,709,429	201,460,315	201,460,315

（4）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
I 当期末処分利益	6,453,800,864 円	6,536,011,083 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,760,000,000 円 (4,000 円)	5,760,000,000 円 (4,000 円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	173,417,980 円	260,053,528 円
IV 次期繰越利益	520,382,884 円	515,957,555 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）による圧縮積立金繰入額及び内部留保金を控除した金額である5,760,000,000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、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）による圧縮積立金繰入額及び内部留保金を控除した金額である5,760,000,000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	2024年9月1日 2025年2月28日	自 至	2025年3月1日 2025年8月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,929,599		6,016,233
減価償却費		1,435,409		1,413,200
投資口交付費償却		984		-
投資法人債発行費償却		10,580		10,745
受取利息		△ 9,709		△ 25,539
支払利息		661,955		753,292
営業未収入金の増減額（△は増加）		14,885		△ 214,096
未収消費税等の増減額（△は増加）		△ 238,490		238,490
前払費用の増減額（△は増加）		5,537		845
営業未払金の増減額（△は減少）		△ 516,340		665,033
未払金の増減額（△は減少）		231,548		93,999
未払消費税等の増減額（△は減少）		△ 271,865		707,621
前受金の増減額（△は減少）		19,185		△ 13,620
預り金の増減額（△は減少）		16,262		△ 4,913
長期前払費用の増減額（△は増加）		8,830		26,127
信託有形固定資産の売却による減少額		3,156,654		6,072,500
その他		△ 4,947		△ 4,356
小計		10,450,080		15,735,563
利息の受取額		9,709		24,754
利息の支払額		△ 660,852		△ 748,755
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△ 605		△ 605
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,798,332		15,010,957
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		△ 25,036		△ 23,268
信託有形固定資産の取得による支出		△ 27,422,250		△ 3,350,998
預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 52,527		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		56,685
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△ 275,450		△ 1,276,567
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		922,122		891,755
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 26,853,142		△ 3,702,392
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		33,299,000		11,770,000
長期借入金の返済による支出		△ 15,499,000		△ 16,470,000
投資法人債の償還による支出		-		△ 2,000,000
分配金の支払額		△ 5,261,715		△ 5,759,439
財務活動によるキャッシュ・フロー		12,538,284		△ 12,459,439
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△ 4,516,525		△ 1,150,875
現金及び現金同等物の期首残高		24,727,009		20,210,483
現金及び現金同等物の期末残高	※1	20,210,483 ※1		19,059,608

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～64年	構築物	4～20年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～64年								
構築物	4～20年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては1,398千円、当期においては57,193千円です。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								

<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(追加情報)

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025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. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
信託土地	—	4,014,359千円

2. 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 (2025年2月28日)	当期 (2025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

※3. 一時差異等調整引当額

前期（2025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（2025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。

※4. 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 (2025年2月28日)	当期 (2025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		当期	
	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025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		9,528,575		9,848,983
地代収入		265,031		265,031
共益費収入		730,491		668,832
計		10,524,098		10,782,847
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		484,735		422,230
その他収入		174,169		229,943
計		658,904		652,173
不動産賃貸事業収益合計		11,183,003		11,435,021
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		667,384		649,108
水道光熱費		549,820		543,067
公租公課		1,006,441		1,023,261
保険料		14,663		16,568
修繕費		126,228		150,420
減価償却費		1,434,429		1,412,220
その他賃貸事業費用		268,643		285,144
不動産賃貸事業費用合計		4,067,611		4,079,791
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		7,115,391		7,355,229

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

	(単位：千円)
ダイニングスクエア秋葉原ビル	
不動産等売却収入	4,450,000
不動産等売却原価	3,156,654
その他売却費用	20,027
不動産等売却益	1,273,317

当期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

	(単位：千円)
千葉ネットワークセンター	
不動産等売却収入	7,950,000
不動産等売却原価	6,570,828
その他売却費用	32,055
不動産等売却益	1,347,116

3. 不動産等交換差益の内訳

前期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

ヒューリック神谷町ビル（準共有持分 35.0%）	(単位：千円)
不動産等譲渡対価	23,450,000
不動産等譲渡原価	19,298,353
その他譲渡費用	137,286
固定資産圧縮額	4,014,359
不動産等交換差益	—

※4. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2024年9月1日	至 2025年2月28日	自 2025年3月1日	至 2025年8月31日
営業取引によるもの				
貸貸事業収入		796,533		796,533
不動産等売却益		1,273,317		1,347,116

[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 2024年9月1日	至 2025年2月28日	自 2025年3月1日	至 2025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 2024年9月1日	至 2025年2月28日	自 2025年3月1日	至 2025年8月31日
現金及び預金		10,874,536 千円		8,976,920 千円
信託現金及び信託預金		9,335,947 千円		10,082,688 千円
現金及び現金同等物		20,210,483 千円		19,059,608 千円

2. 重要な非資金取引の内容

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

本投資法人は、2025年6月27日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

	(単位：千円)
交換による取得物件の金額	△26,350,000
交換による譲渡物件の金額	23,450,000
交換取引に係る差金収入 （「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示）	△2,900,000

〔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、一部については、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（2025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年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,989,400	△10,600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,770,000	19,705,645	△64,354
(3) 投資法人債	15,000,000	14,654,100	△345,900
(4) 長期借入金	165,646,000	159,528,400	△6,117,599
負債計	205,416,000	198,877,545	△6,538,454
デリバティブ取引	—	—	—

当期（2025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年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,997,000	△3,000
(2) 1年内返済予定の長期借入金	33,608,000	33,519,202	△88,797
(3) 投資法人債	15,000,000	14,670,500	△329,500
(4) 長期借入金	147,108,000	141,063,026	△6,044,973
負債計	198,716,000	192,249,729	△6,466,270
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年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

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

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又は償還予定額

前期（2025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
投資法人債	5,000,000	1,000,000	2,000,000	7,000,000	5,000,000	—
長期借入金	19,770,000	43,898,000	27,954,000	23,644,000	28,958,000	41,192,000
合計	24,770,000	44,898,000	29,954,000	30,644,000	33,958,000	41,192,000

当期（2025年8月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	3,000,000	7,000,000	3,000,000	2,000,000	—
長期借入金	33,608,000	26,571,000	23,373,000	32,007,000	32,400,000	32,757,000
合計	36,608,000	29,571,000	30,373,000	35,007,000	34,400,000	32,757,000

[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（2025年2月28日）及び当期（2025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（2025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	70,033,000	58,413,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金をご参照ください。）。

当期（2025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	67,563,000	49,943,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金をご参照ください。）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位：千円)	
	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	2,260	2,548
資産除去債務	88,687	91,168
繰延税金資産合計	90,948	93,716
評価性引当額	△90,948	△93,716
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 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.56	△30.12
圧縮積立金繰入額	△0.92	△1.36
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年9月1日 至 2025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	111,609,853	不動産業	被所有 直接 14.50%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	27,000,000	—	—
								不動産信託受 益権の譲渡	4,450,000	—	—
								信託敷金保証 金の預り	97,122	信託預り 敷金及び 保証金	14,784,127
								信託敷金保証 金の返還	265,996		
								賃料収入等	796,533	前受金	141,614

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	111,609,853	不動産業	被所有 直接 14.50%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	26,350,000	—	—
								不動産信託受 益権の譲渡	31,400,000	—	—
								信託敷金保証 金の預り	1,012,052	信託預り 敷金及び 保証金	14,743,246
								信託敷金保証 金の返還	1,046,099		
								賃料収入等	796,533	前受金	141,614

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）及び当期（自 2025年3月1日 至 2025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 2024年9月1日 至 2025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	東京都千 代田区神 田駿河台 二丁目3 番11号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	1,422,903	未払金	1,478,706

(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(67,500千円)、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(11,125千円)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 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマネ ジメント 株式会社	東京都千 代田区神 田駿河台 二丁目3 番11号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	1,577,530	未払金	1,576,471

(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(65,875千円)、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(78,500千円)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 2024年9月1日 至 2025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 2025年3月1日 至 2025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 2024年9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
期首残高		288,400		289,092
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		692		693
期末残高		289,092		289,786

〔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 2024年9月1日 至 2025年2月28日		自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	
貸借対照表計上額				
期首残高		384,170,229		407,220,582
期中増減額		23,050,353		△4,256,690
期末残高		407,220,582		402,963,891
期末時価		485,227,000		485,114,846

(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(27,084,694千円)、前期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(3,156,654千円)及び減価償却費(1,433,737千円)であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(22,473,826千円)、当期の主な減少額は不動産信託受益権2物件の譲渡(25,869,182千円)及び減価償却費(1,411,526千円)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「千葉ネットワークセンター」については、2024年12月18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「ヒューリック神谷町ビル」については、2025年9月24日付で締結した信託受益権準共有持分交換契約に記載された譲渡価格(準共有持分56.0%)と鑑定評価額の準共有持分9.0%相当額の合計額を、「池袋ネットワークセンター」及び「長野ネットワークセンター」については、2025年9月4日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。また、賃貸等不動産に関する損益は、前記〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

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

（関連情報）

前期（自 2024年9月1日 至 2025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
ヒューリックグループ	2,509,351	不動産賃貸事業
みずほフィナンシャルグループ	1,565,975	不動産賃貸事業

当期（自 2025年3月1日 至 2025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
ヒューリックグループ	3,067,437	不動産賃貸事業
みずほフィナンシャルグループ	1,409,579	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 2024年9月1日 至 2025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	4,450,000	（注2）1,273,317
水道光熱費収入	484,735	484,735
その他	—	10,698,268
合計	4,934,735	12,456,321

（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企業会計基準委員会移管指針第10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 2025年3月1日 至 2025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	31,400,000	（注2）1,347,116
水道光熱費収入	422,230	422,230
その他	—	11,012,790
合計	31,822,230	12,782,137

（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企業会計基準委員会移管指針第10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、その他売却費用及び固定資産圧縮額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 2024年9月1日 至 2025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 2025年3月1日 至 2025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 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

残存履行義務に配分した取引価格

2025年2月28日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2024年12月18日に売却契約を締結した不動産等に係る7,950,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025年3月3日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
1口当たり純資産額	139,725 円	139,902 円
1口当たり当期純利益	4,117 円	4,177 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 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
当期純利益（千円）	5,928,994	6,015,628
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,928,994	6,015,628
期中平均投資口数（口）	1,440,000	1,440,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間の増資等の概要は、以下のとおりです。

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

（注1） 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2） 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3） 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4） 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5） 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (2025年2月28日)		当期 (2025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	オフィス・商業施設	都心6区	3,575	0.8	3,566	0.8
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	3,575	0.8	3,566	0.8
	ホテル	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
	その他	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
不動産合計			3,575	0.8	3,566	0.8
信託不動産	オフィス・商業施設	都心6区	210,367	49.0	213,332	50.4
		その他23区	53,982	12.6	53,692	12.7
		その他	16,708	3.9	16,673	3.9
		計	281,057	65.5	283,698	67.0
	ホテル	都心6区	27,562	6.4	27,470	6.5
		その他23区	5,892	1.4	5,872	1.4
		その他	27,056	6.3	27,039	6.4
		計	60,511	14.1	60,382	14.3
	その他	都心6区	6,088	1.4	6,059	1.4
		その他23区	38,681	9.0	38,588	9.1
		その他	17,305	4.0	10,667	2.5
		計	62,075	14.5	55,316	13.1
信託不動産合計			403,644	94.1	399,396	94.3
不動産・信託不動産合計			407,220	94.9	402,963	95.1
預金・その他の資産			21,895	5.1	20,689	4.9
資産総額			429,116	100.0	423,653	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	227,911	53.1	222,193	52.4
純資産総額	201,204	46.9	201,460	47.6

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

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

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

（2）投資資産

① 投資資産の概要

（当期末現在）

区分	不動産等の名称	建築時期 （注1）	総賃料収入 （百万円） （注2）	敷金・保証金 （百万円） （注3）	総賃貸 面積 （㎡） （注4）	総賃貸 可能面積 （㎡） （注5）	稼働率 （%） （注6）
オフィス・ 商業施設	ヒューリック神谷町ビル（注7）	1985年4月	1,648	1,714	19,400.20	21,116.59	91.9
	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8）	2010年8月	551	380	5,689.97	5,689.97	100.0
	ラピロス六本木（注9）	1997年8月	501	541	5,419.58	6,730.52	80.5
	ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	315	178	5,369.71	5,369.71	100.0
	ヒューリック神田ビル	2008年9月	283	238	3,728.36	3,728.36	100.0
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	167	131	2,566.95	2,566.95	100.0
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	188	126	2,858.48	2,858.48	100.0
	御茶ノ水ソラシティ（注10）	2013年2月	（注33）	（注33）	13,822.09	13,923.42	99.3
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	179	146	3,137.09	3,137.09	100.0
	東京西池袋ビルディング（注11）	1990年10月	112	190	1,429.74	1,429.74	100.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	890	733	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	252	204	2,817.65	2,817.65	100.0
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	78	60	1,561.38	1,561.38	100.0
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996年3月	206	151	3,276.05	3,276.05	100.0
	番町ハウス	1989年8月	（注33）	132	1,981.83	1,981.83	100.0
	恵比寿南ビル	1992年9月	（注33）	（注33）	1,629.09	1,629.09	100.0
	ヒューリック飯田橋ビル	1991年2月	82	59	1,431.94	1,431.94	100.0
	ヒューリック浅草橋ビル（注12）	2013年2月	354	234	5,280.72	5,280.72	100.0
	ヒューリック恵比寿ビル	1992年2月	74	61	1,059.22	1,059.22	100.0
	ヒューリック両国ビル（注13）	2010年1月	287	210	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	171	137	2,616.83	2,616.83	100.0
	ヒューリック上野ビル（注16）	（銀行店舗棟） 1986年4月 （駐車場） 1986年3月	212	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	528	340	5,380.17	5,380.17	100.0
	吉祥寺富士ビル（注18）	1980年10月	（注33）	（注33）	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） 2009年2月 （駐車場） 2009年11月	285	193	3,768.00	3,768.00	100.0
	ヒューリック神戸ビル（注20）	1990年10月	397	446	5,126.08	5,126.08	100.0
	ヒューリック五反田ビル（注21）	1986年5月	316	300	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） 2020年1月 （駐車場） 1972年5月	263	164	3,695.59	3,695.59	100.0
ヒューリック小舟町ビル（注23）	1994年5月	582	770	7,781.30	7,781.30	100.0	
ヒューリック駒込ビル（注24）	2012年1月	（注33）	（注33）	1,310.40	1,310.40	100.0	
亀戸富士ビル（注25）	1979年8月	（注33）	（注33）	2,376.29	2,376.29	100.0	
ヒューリック新宿ビル（注26）	2014年10月	862	728	2,723.84	2,723.84	100.0	
小計	—	12,998	11,666	148,926.75	152,055.41	97.9	

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)	
オフィス・商業施設	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27)	1989年9月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	158	94	1,550.47	1,660.60	93.4
		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28)	2017年4月	127	114	898.62	898.62	100.0
		HULIC &New SHINBASHI	2017年4月	154	132	1,725.35	1,725.35	100.0
		ヒューリック志村坂上	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホーム棟) 2016年2月	438	307	11,528.34	11,528.34	100.0
		ヒューリック目白	2018年10月	279	187	3,805.72	3,805.72	100.0
		小計	—	2,312	2,088	46,282.85	46,392.98	99.8
中計	—	15,310	13,754	195,209.60	198,448.39	98.4		
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目(注29)	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30)	2017年8月	432	108	4,816.89	4,816.89	100.0	
	ヒューリック築地三丁目ビル	2018年11月	(注33)	(注33)	4,740.31	4,740.31	100.0	
	ヒューリック雷門ビル	2012年7月	(注33)	(注33)	6,493.82	6,493.82	100.0	
	グランドニッコー東京ベイ 舞浜(注31)	1990年3月	(注33)	(注33)	33,744.31	33,744.31	100.0	
	中計	—	2,596	1,665	56,779.65	56,779.65	100.0	
その他	有料老人ホーム	アリア松原	2005年9月	(注33)	(注33)	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33)	(注33)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注33)	(注33)	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33)	(注33)	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	2016年1月	(注33)	(注33)	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注33)	(注33)	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33)	(注33)	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33)	(注33)	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
		アリストージュ経堂(注32)	2012年5月	(注33)	(注33)	13,279.12	13,279.12	100.0
		グランド学芸大学	2013年4月	(注33)	(注33)	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33)	(注33)	1,983.71	1,983.71	100.0
		ソナーレ石神井	2018年10月	(注33)	(注33)	2,295.79	2,295.79	100.0
		小計	—	2,427	1,868	59,942.16	59,942.16	100.0
ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	2001年1月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0	
	田端ネットワークセンター	1998年4月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0	
	広島ネットワークセンター	2001年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0	
	熱田ネットワークセンター	1997年5月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0	
	長野ネットワークセンター	1994年9月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0	
	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	—	817	409	48,035.66	48,035.66	100.0	
中計	—	3,245	2,276	107,977.82	107,977.82	100.0		
合計	—	21,151	17,696	359,967.07	363,205.86	99.1		

- (注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。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、保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総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) 「ヒューリック神谷町ビル」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（65.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「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9) 「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10) 「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11) 「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) 「ヒューリック麴町ビル」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) 「ヒューリック駒込ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注25) 「亀戸富士ビル」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26) 「ヒューリック新宿ビル」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（41.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注27) 「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28) 「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29) 「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30) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注31) 「グランドニッコー東京ベイ 舞浜」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32) 「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33) 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34) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

（当期末現在）

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	積算価格 (百万円) (注5)	収益価格（百万円）				
							直接還元法による価格	還元利回り（%）	DCF法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
オフィス オフィス・商業施設	ヒューリック神谷町ビル	D	35,913	35,844	41,700	40,700	43,200	3.1	41,100	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	7,753	12,100	17,300	12,300	3.0	12,100	2.7	3.1
	ラピロス六本木	N	6,210	6,564	10,300	13,500	10,500	3.2	10,000	2.9	3.4
	ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,644	5,300	5,600	5,330	3.7	5,280	3.5	3.9
	ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,504	4,260	4,250	4,450	3.6	4,180	3.7	3.8
	ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,395	2,970	3,280	3,020	3.4	2,950	3.2	3.6
	ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,098	2,770	3,210	2,800	3.9	2,760	4.0	4.1
	御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	35,412	46,655	37,975	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	2,707	3,160	3,160	3,180	3.6	3,130	3.4	3.7
	東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,549	2,120	1,670	2,160	3.8	2,080	3.6	4.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	17,444	22,300	26,000	22,600	2.7	21,900	2.5	2.8
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,044	5,940	5,980	6,080	3.2	5,880	3.3	3.4
	ヒューリック神保町ビル	N	1,460	1,533	1,760	1,730	1,770	3.6	1,740	3.4	3.7
	ヒューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,566	3,450	3,930	3,750	3.4	3,320	3.2	3.6
	番町ハウス	D	2,750	2,766	3,600	3,390	3,600	3.5	3,600	3.3	3.7
	恵比寿南ビル（注7）	T	2,420	2,414	2,640	2,600	2,750	3.6	2,590	3.6	3.7
	ヒューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,560	1,420	1,590	1,460	3.7	1,400	3.8	3.9
	ヒューリック浅草橋ビル(注8)	T	4,750	4,095	4,800	4,720	4,720	4.7	4,830	4.7	—
	ヒューリック恵比寿ビル	C	1,275	1,283	1,550	1,210	1,610	3.5	1,550	3.3	3.6
	ヒューリック两国ビル	N	5,610	5,308	6,030	5,328	6,084	3.6	5,967	3.4	3.7
	ヒューリック浅草橋江戸通	N	5,420	5,229	5,895	5,517	5,931	3.5	5,859	3.3	3.6
	ヒューリック中野ビル	N	3,200	3,194	3,690	3,168	3,726	3.6	3,654	3.4	3.7
	ヒューリック上野ビル	N	4,100	4,105	4,626	4,878	4,680	3.4	4,572	3.2	3.5
	ヒューリック麴町ビル	D	12,600	12,471	13,500	16,800	14,000	2.9	13,300	2.7	3.1
	吉祥寺富士ビル	T	5,150	5,138	6,410	6,530	6,500	4.0	6,370	4.1	4.2
	ヒューリック八王子ビル	N	4,900	4,718	5,256	4,581	5,292	4.6	5,211	4.4	4.7
	ヒューリック神戸ビル	D	6,710	6,815	6,960	8,040	7,020	4.0	6,940	3.8	4.2
	ヒューリック五反田ビル	T	6,162	6,208	6,460	7,550	6,490	3.8	6,440	3.9	4.0
	ヒューリック王子ビル（注9）	T	5,300	5,237	5,490	6,510	5,590	3.9	5,450	4.0	4.1
	ヒューリック小舟町ビル	C	10,970	10,970	11,800	9,360	12,100	3.4	11,800	3.2	3.5
	ヒューリック駒込ビル	N	1,930	1,931	1,989	1,989	2,007	3.6	1,962	3.4	3.7
	亀戸富士ビル	N	3,000	3,021	3,375	3,483	3,402	3.8	3,339	3.6	3.9
	ヒューリック新宿ビル	N	26,350	22,466	28,290	28,208	28,864	2.4	27,716	2.2	2.5
小計	—	259,009	249,195	302,666	—	308,372	—	298,974	—	—	
商業施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,421	12,100	12,800	12,300	4.0	12,000	4.1	4.2
	大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,351	7,340	7,860	7,400	4.2	7,320	4.3	4.4
	ヒューリック神宮前ビル（注10）	T	2,660	2,684	3,620	3,960	3,700	3.3	3,590	3.4	3.5
	ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,181	1,450	1,750	1,460	4.3	1,440	4.4	4.5
	HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,027	3,615	3,135	3,670	2.8	3,560	2.6	2.9
	HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	2,917	3,440	3,340	3,470	3.5	3,410	3.3	3.6
	ヒューリック志村坂上	N	7,556	6,976	7,470	7,990	7,570	4.3	7,370	4.1	4.5
	ヒューリック目白	N	5,670	5,508	6,550	6,570	6,610	3.4	6,480	3.2	3.5
	小計	—	38,958	38,069	45,585	47,405	46,180	—	45,170	—	—
中計	—	297,967	287,265	348,251	—	354,552	—	344,144	—	—	

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	積算 価格 (百万円) (注5)	収益価格(百万円)					
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,161	14,700	14,200	14,800	3.4	14,500	3.2	3.5	
	相鉄フレッサイン東京六本木	N	9,950	9,615	10,900	10,800	11,000	3.6	10,800	3.4	3.7	
	ヒューリック築地三丁目ビル	N	6,972	6,693	7,350	7,360	7,420	3.5	7,270	3.3	3.6	
	ヒューリック雷門ビル	N	5,900	5,872	6,340	6,660	6,400	3.3	6,270	3.1	3.4	
	グラントニッコー東京ベイ 舞浜	N	27,000	27,039	29,250	28,850	29,550	3.7	28,950	3.5	3.8	
	中計	-	61,342	60,382	68,540	67,870	69,170	-	67,790	-	-	
その他	有料老人ホーム	アリア松原	N	3,244	3,067	4,560	4,610	4,580	4.2	4,530	3.9	4.3
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,155	7,160	7,120	7,190	4.5	7,130	4.2	4.6
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,739	3,830	3,790	3,850	4.4	3,810	4.1	4.5
		トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,634	3,700	3,590	3,710	4.4	3,690	4.1	4.5
		トラストガーデン常磐松	N	3,030	2,812	3,570	3,450	3,600	3.9	3,540	3.7	4.0
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,596	1,900	1,300	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	3,247	3,720	3,760	3,750	3.8	3,680	3.6	3.9
		チャームスイート石神井公園	N	3,200	3,074	3,430	3,460	3,460	4.1	3,400	3.9	4.2
		ヒューリック調布	N	3,340	3,278	3,740	3,560	3,770	4.0	3,710	3.8	4.1
		アリストージュ経堂	N	9,000	8,933	10,070	10,165	10,165	3.7	9,975	3.5	3.8
		グランダ学芸大学	N	2,200	2,205	2,430	2,410	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	2,573	2,710	2,650	2,730	3.7	2,680	3.5	3.8
		ソナーレ石神井	N	2,400	2,425	2,570	2,490	2,590	3.8	2,540	3.6	3.9
	小計	-	45,067	43,745	53,390	52,355	53,765	-	52,975	-	-	
	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	4,442	5,330	5,590	5,350	4.2	5,300	3.9	4.3
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,336	1,560	1,860	1,560	4.7	1,550	4.4	4.8
		広島ネットワークセンター	N	1,080	988	1,160	1,370	1,160	5.7	1,150	5.4	5.8
熱田ネットワークセンター		N	1,015	926	1,020	1,210	1,020	5.4	1,020	5.1	5.5	
長野ネットワークセンター		N	305	285	344	289	345	6.8	343	6.6	7.0	
札幌ネットワークセンター		N	2,510	2,441	2,540	2,790	2,540	5.1	2,530	4.8	5.2	
京阪奈ネットワークセンター		N	1,250	1,149	1,360	1,230	1,350	5.2	1,360	4.9	5.3	
小計		-	12,085	11,571	13,314	14,339	13,325	-	13,253	-	-	
中計	-	57,152	55,316	66,704	66,694	67,090	-	66,228	-	-		
合計	-	416,461	402,963	483,495	-	490,812	-	478,162	-	-		

(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、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～3年度は3.5%、4年度以降は3.6%となっていますが、表中では4年度以降の数値(3.6%)を記載しています。

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

(注9) 「ヒューリック王子ビル」の割引率は、初年度～9年度は3.9%、10年度は4.0%となっていますが、表中では10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～2年度は3.3%、3年度以降は3.4%となっていますが、表中では3年度以降の数値(3.4%)を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

当期末現在の各保有資産に関し、2025年8月期（第23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)
ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区	空調熱源機器更新工事	自 2025年9月 至 2026年4月	331
ヒューリック麴町ビル	東京都千代田区	貸付整備工事	自 2026年5月 至 2026年7月	136
グランドニッコー東京ベイ舞浜	千葉県浦安市	冷温水配管更新工事	自 2026年3月 至 2026年8月	100
ラピロス六本木	東京都港区	貸付整備工事	自 2025年9月 至 2025年12月	98
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	貸付整備工事（空調設備）	自 2025年8月 至 2025年9月	89
ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	空調設備改修工事	自 2025年12月 至 2026年4月	70
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	貸付整備工事	自 2026年4月 至 2026年6月	70
ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	演出照明 LED 工事	自 2026年8月 至 2026年8月	69
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 2025年9月 至 2026年2月	60
ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	外壁・屋上防水改修工事	自 2025年12月 至 2026年3月	60
ラピロス六本木	東京都港区	トイレリニューアル工事	自 2026年3月 至 2026年8月	57
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	貸室区画分割化工事	自 2026年1月 至 2026年3月	37
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	エレベーター制御リニューアル工事	自 2025年9月 至 2026年2月	34
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	エントランスリニューアル工事	自 2025年11月 至 2026年1月	25
SOMPO ケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	屋上防水改修工事	自 2025年12月 至 2026年2月	20
SOMPO ケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	業務用給湯設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年1月	18

(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550,192千円であり、修繕費に計上した150,420千円と合わせ、合計700,612千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)
御茶ノ水ソラシティ	東京都 千代田区	照明器具 LED 工事	自2025年4月 至2025年6月	86
ヒューリック飯田橋ビル	東京都 千代田区	空調設備改修工事	自2025年5月 至2025年8月	80
ヒューリック神田ビル	東京都 千代田区	空調設備改修工事	自2025年4月 至2025年8月	77
その他				305
合 計				550

(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はございません。

（4）主要なテナントの概要

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

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル（注6）	19,400.20	1,648	1,714	2027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7）	5,689.97	551	380	2027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8）	5,419.58	501	541		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	315	178		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	283	238		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	167	131		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	188	126		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	179	146		
		東京西池袋ビルディング（注9）	1,429.74	112	190	2026年3月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	890	733	2026年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	252	204	2026年3月30日	
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	78	60	2026年4月27日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	3,276.05	206	151	2027年9月30日	
		番町ハウス	1,981.83	(注30)	132	2025年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	(注30)	(注30)	2025年12月26日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	82	59	2026年6月27日	
		ヒューリック浅草橋ビル（注10）	5,280.72	354	234	2064年12月31日	契約満了により終了
		ヒューリック恵比寿ビル	1,059.22	74	61	2026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	287	210	2027年3月25日	
ヒューリック浅草橋江戸通（注12）	3,956.73	272	131	2027年3月25日			
ヒューリック中野ビル（注13）	2,616.83	171	137	2027年10月15日			
ヒューリック上野ビル（注14）	3,031.85	212	190	2026年3月30日			
ヒューリック麹町ビル（注15）	5,380.17	528	340	2026年10月31日			
吉祥寺富士ビル（注16）	3,958.37	(注30)	(注30)	2026年10月31日			
ヒューリック八王子ビル（注17）	3,768.00	285	193	2027年10月15日			
ヒューリック神戸ビル（注18）	5,126.08	397	446	2026年10月31日			
ヒューリック五反田ビル（注19）	4,246.19	316	300	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 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック小舟町ビル（注21）	7,781.30	582	770	2026年7月2日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック駒込ビル（注22）	1,310.40	（注30）	（注30）	2026年11月30日	
		亀戸富士ビル（注23）	2,376.29	（注30）	（注30）	2027年6月26日	
		ヒューリック新宿ビル（注24）	2,723.84	862	728	2027年12月22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5年間自動更新
		大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2027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
		大井町再開発ビル1号棟（注25）	10,612.67	438	529	2027年9月30日	
		ヒューリック神宮前ビル	1,550.47	158	94	2027年2月6日	
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	94	69	2025年12月26日	
		HULIC &New SHIBUYA（注26）	898.62	127	114	2026年6月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	132	2026年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	438	307	2027年6月28日	
		ヒューリック目白	3,805.72	279	187	2027年3月25日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目（注27）	6,984.32	480	480	2026年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木（注28）	4,816.89	432	108	2026年11月30日	
		ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	（注30）	（注30）	2027年3月25日	
		ヒューリック雷門ビル	6,493.82	（注30）	（注30）	2026年12月21日	
		アリア松原	5,454.48	（注30）	（注30）	2027年2月6日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	（注30）	（注30）		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	（注30）	（注30）		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	（注30）	（注30）		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	（注30）	（注30）	2027年8月31日	
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	（注30）	（注30）	2026年6月29日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	（注30）	（注30）	2026年9月26日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	（注30）	（注30）	2026年9月11日	
		ヒューリック調布	4,357.58	173	144	2026年3月30日	
		アリストージュ経堂（注29）	13,279.12	（注30）	（注30）	2026年10月31日	
		グランダ学芸大学	2,803.79	（注30）	（注30）	2027年3月30日	
		チャームプレミア田園調布	1,983.71	（注30）	（注30）	2026年3月29日	
ソナーレ石神井	2,295.79	（注30）	（注30）	2026年3月29日			
合計		264,365.01	17,613	14,894	—	—	

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ソフトバンク株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	2030年9月30日	契約満了により終了
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45		
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44		
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	2036年11月5日	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17		
		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		
		合計		48,035.66	817	409	

(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っている物件を含め、テナントを賃借人とする本書提出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（自動更新により更新されている場合には、更新後の契約満了日）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) 「ヒューリック神谷町ビル」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（65.0%）に相当する数値を記載しています。

(注7) 「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8) 「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9) 「東西池袋ビルディング」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています。

(注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) 「ヒューリック駒込ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注23) 「亀戸富士ビル」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24) 「ヒューリック新宿ビル」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（41.0％）に相当する数値を記載しています。
- (注25) 「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26) 「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27) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注28) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注29) 「アリスタージュ経堂」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30) 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31) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」を記載しています。

(5) 賃貸面積上位エンドテナント

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

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 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	48,035.66	13.3	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2036年11月5日 2030年9月30日 2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ヒューリック雷門ビル グランドニッコー東京ベイ 舞浜	39,365.24	10.9	2032年7月1日 2040年12月31日	普通建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約
株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麴町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル ヒューリック小舟町ビル ヒューリック駒込ビル 亀戸富士ビル ヒューリック新宿ビル	29,387.09	8.2	(注5)	普通建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	28,449.40	7.9	2063年2月6日 2027年2月6日 2027年9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
株式会社ハイメディック	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	16,547.82	4.6	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布 チャームプレミア田園調布	13,792.86	3.8	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20日 2048年3月31日	普通建物賃貸借契約
京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.7	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 相鉄フレッサイン東京六本木	11,801.21	3.3	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原 グランド学芸大学	8,258.27	2.3	2030年9月30日 2043年4月30日	普通建物賃貸借契約
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。

- ・「グラドニッコー東京ベイ 舞浜」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。
- ・「ヒューリック九段ビル(底地)」は、底地の面積を記載しています。
- ・固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。
- ・「大井町再開発ビル1号棟」については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分(約82.6%)に相当する数値を記載しています。
- ・「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「ヒューリック中野ビル」、「ヒューリック上野ビル」、「ヒューリック麴町ビル」、「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」、「ヒューリック神戸ビル」、「ヒューリック五反田ビル」、「ヒューリック王子ビル」、「ヒューリック小舟町ビル」、「ヒューリック駒込ビル」及び「亀戸富士ビル」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。
- ・「ヒューリック新宿ビル」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(41.0%)に相当する数値を記載しています。
- ・「アリスタージュ経堂」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。

(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) 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 2025年3月1日 至 2025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	1,178,061	265,002	293,497	311,796	144,486	154,033	91,946
賃貸事業収入	1,077,922	265,002	271,549	290,314	127,853	141,426	83,528
その他賃貸事業収入	100,138	—	21,947	21,481	16,632	12,607	8,417
賃貸事業費用	364,742	40,584	144,345	163,226	71,021	68,427	40,047
公租公課	85,191	38,702	49,443	56,173	14,846	4,074	11,376
水道光熱費	88,399	—	22,267	20,879	15,559	11,554	8,786
保険料	1,335	50	290	809	267	135	112
修繕費	8,225	—	183	305	656	1,804	832
管理委託費	86,594	1,325	4,904	5,685	13,992	7,772	5,829
その他賃貸事業費用	18,568	505	26,016	60,581	1,961	32,939	1,724
減価償却費	76,427	—	41,239	18,791	23,738	10,146	11,386
賃貸事業損益	813,318	224,417	149,151	148,570	73,464	85,606	51,898
NOI	889,746	224,417	190,391	167,361	97,203	95,753	63,284

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水 ソラシティ	ヒューリック東 上野一丁目ビル	東西池袋ビル ディング	ヒューリック 虎ノ門ビル	ヒューリック 渋谷一丁目ビル	ヒューリック 神保町ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	107,819	(注1)	100,019	56,902	482,822	135,716	46,055
賃貸事業収入	94,203	(注1)	89,169	56,182	407,397	125,873	39,085
その他賃貸事業収入	13,616	(注1)	10,850	720	75,425	9,843	6,969
賃貸事業費用	48,531	(注1)	49,137	21,411	203,271	51,162	18,668
公租公課	10,995	(注1)	9,376	2,537	76,145	10,465	3,754
水道光熱費	9,575	(注1)	8,605	—	25,274	7,576	3,031
保険料	128	(注1)	131	141	369	146	64
修繕費	5,543	(注1)	1,777	—	4,455	7,523	1,446
管理委託費	11,054	(注1)	10,316	9,790	40,285	7,931	3,782
その他賃貸事業費用	1,731	(注1)	2,174	4,222	5,224	1,694	946
減価償却費	9,503	(注1)	16,755	4,719	51,517	15,825	5,644
賃貸事業損益	59,288	(注1)	50,882	35,491	279,551	84,554	27,386
NOI	68,791	491,467	67,638	40,211	331,069	100,380	33,030

（単位：千円）

物件名称	ビューリック五 反田山手通ビル	番町ハウス	恵比寿南ビル	ビューリック 飯田橋ビル	ビューリック 浅草橋ビル	ビューリック 恵比寿ビル	ビューリック 両国ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	89,474	(注1)	(注1)	46,125	276,067	42,239	158,749
賃貸事業収入	77,745	(注1)	(注1)	41,114	261,612	34,232	143,677
その他賃貸事業収入	11,729	(注1)	(注1)	5,011	14,454	8,006	15,071
賃貸事業費用	66,956	(注1)	(注1)	19,552	209,210	12,699	76,496
公租公課	5,952	(注1)	(注1)	4,071	12,639	3,169	10,580
水道光熱費	8,718	(注1)	(注1)	5,125	25,279	2,620	16,274
保険料	163	(注1)	(注1)	65	431	37	223
修繕費	3,851	(注1)	(注1)	525	5,707	415	2,284
管理委託費	5,868	(注1)	(注1)	4,074	54,507	2,893	11,861
その他賃貸事業費用	30,214	(注1)	(注1)	770	18,449	1,761	935
減価償却費	12,187	(注1)	(注1)	4,918	92,195	1,800	34,337
賃貸事業損益	22,518	(注1)	(注1)	26,573	66,856	29,540	82,252
NOI	34,705	55,683	41,440	31,492	159,052	31,340	116,590

（単位：千円）

物件名称	ビューリック 浅草橋江戸通	ビューリック 中野ビル	ビューリック 上野ビル	ビューリック 麹町ビル	吉祥寺富士ビル	ビューリック 八王子ビル	ビューリック 神戸ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	146,908	95,616	120,577	281,114	(注1)	155,781	211,774
賃貸事業収入	136,716	83,947	105,934	263,856	(注1)	142,312	193,853
その他賃貸事業収入	10,191	11,669	14,643	17,258	(注1)	13,469	17,921
賃貸事業費用	59,317	37,297	40,799	96,524	(注1)	51,077	78,257
公租公課	8,852	7,208	12,046	28,791	(注1)	6,667	18,030
水道光熱費	7,961	6,722	11,154	14,571	(注1)	11,329	13,820
保険料	196	147	146	283	(注1)	169	223
修繕費	3,391	3,082	436	369	(注1)	109	12,126
管理委託費	9,482	9,658	8,697	22,176	(注1)	8,244	21,432
その他賃貸事業費用	1,246	1,493	2,835	1,516	(注1)	976	1,893
減価償却費	28,185	8,985	5,480	28,816	(注1)	23,579	10,729
賃貸事業損益	87,590	58,319	79,778	184,590	(注1)	104,704	133,517
NOI	115,776	67,304	85,259	213,407	134,000	128,284	144,246

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 五反田ビル	ヒューリック 王子ビル	ヒューリック 小舟町ビル	ヒューリック 駒込ビル	亀戸富士ビル	ヒューリック 新宿ビル	大井町再開発 ビル2号棟
運用日数	184	184	184	184	184	66	184
賃貸事業収益	168,998	149,406	318,424	(注1)	(注1)	157,550	312,000
賃貸事業収入	157,782	131,678	291,171	(注1)	(注1)	153,207	312,000
その他賃貸事業収入	11,215	17,727	27,252	(注1)	(注1)	4,342	—
賃貸事業費用	47,888	59,533	128,553	(注1)	(注1)	16,345	88,124
公租公課	14,443	11,113	35,123	(注1)	(注1)	—	37,996
水道光熱費	10,402	14,917	22,890	(注1)	(注1)	2,436	—
保険料	192	170	576	(注1)	(注1)	117	421
修繕費	176	441	9,535	(注1)	(注1)	84	—
管理委託費	8,732	10,467	32,127	(注1)	(注1)	5,967	6,240
その他賃貸事業費用	3,247	702	1,787	(注1)	(注1)	732	504
減価償却費	10,692	21,721	26,512	(注1)	(注1)	7,007	42,963
賃貸事業損益	121,109	89,872	189,871	(注1)	(注1)	141,205	223,875
NOI	131,802	111,594	216,383	36,978	65,764	148,213	266,838

（単位：千円）

物件名称	大井町再開発 ビル1号棟	ヒューリック 神宮前ビル	ヒューリック 等々力ビル	HULIC &New SHIBUYA	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック 志村坂上	ヒューリック 目白
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	218,931	87,751	54,248	70,395	83,166	246,483	149,687
賃貸事業収入	218,931	80,323	47,192	63,454	76,492	219,172	140,161
その他賃貸事業収入	—	7,428	7,055	6,940	6,673	27,311	9,526
賃貸事業費用	83,085	28,891	23,997	24,873	34,447	139,712	57,356
公租公課	41,664	8,297	4,670	4,852	5,702	22,645	10,888
水道光熱費	—	5,866	6,818	6,659	5,936	28,933	8,367
保険料	1,850	61	73	51	92	363	181
修繕費	382	4,406	1,110	491	1,294	3,151	2,713
管理委託費	4,378	3,250	4,557	3,097	5,874	27,186	10,702
その他賃貸事業費用	7,970	1,349	1,081	1,029	2,491	4,654	828
減価償却費	26,838	5,658	5,684	8,692	13,055	52,778	23,674
賃貸事業損益	135,845	58,860	30,250	45,521	48,718	106,771	92,331
NOI	162,684	64,519	35,935	54,214	61,774	159,550	116,005

（単位：千円）

物件名称	相鉄フレッサイ ン銀座七丁目	相鉄フレッサイ ン東京六本木	ヒューリック 築地三丁目ビル	ヒューリック 雷門ビル	グランドニッコ ー東京ベイ 舞浜	アリア松原	トラストガーデ ン用賀の杜
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	391,674	270,040	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	391,674	270,040	(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)
賃貸事業費用	60,152	66,510	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	28,601	25,180	(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)
保険料	261	231	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	—	—	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
管理委託費	2,400	2,160	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	604	504	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	28,286	38,433	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業損益	331,521	203,530	(注1)	(注1)	597,230	(注1)	(注1)
NOI	359,808	241,963	(注1)	109,835	653,361	96,065	156,424

（単位：千円）

物件名称	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 イーレ北鎌倉	チャームスイー ト新宿戸山	チャームスイー ト石神井公園	ヒューリック 調布
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)	94,322
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	86,368
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	7,954
賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	36,515
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	6,866
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	7,329
保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	118
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	252
管理委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	2,167
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	518
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	19,262
賃貸事業損益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	57,807
NOI	82,150	79,171	70,737	47,981	74,085	74,112	77,069

（単位：千円）

物件名称	アリスタージュ 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	田端ネットワー クセンター	広島ネットワー クセンター
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	130,176	43,285	42,091
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	130,176	43,285	42,091
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	—	—	—
賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	30,747	10,838	14,084
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	17,067	5,449	6,123
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	—	—	—
保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	199	62	88
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	195	—	—
管理委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	960	720	1,320
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	503	504	504
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	11,821	4,102	6,047
賃貸事業損益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	99,428	32,446	28,006
NOI	193,279	44,965	50,398	49,545	111,249	36,548	34,054

（単位：千円）

物件名称	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	2	184	184
賃貸事業収益	35,273	16,708	2,404	80,358	45,166
賃貸事業収入	35,273	16,708	2,404	80,358	45,166
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	11,729	6,932	71	29,497	20,296
公租公課	4,762	2,190	—	15,065	8,490
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	75	47	41	225	129
修繕費	498	—	—	3,480	—
管理委託費	960	840	19	844	1,200
その他賃貸事業費用	504	504	10	504	1,883
減価償却費	4,929	3,351	—	9,376	8,593
賃貸事業損益	23,544	9,776	2,333	50,860	24,869
NOI	28,473	13,127	2,333	60,237	33,462

(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2025年6月27日に交換取引により「ヒューリック神谷町ビル」の信託受益権準共有持分35.0%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