

2022年2月期 決算短信(REIT)

2022年4月14日

不動産投資信託証券発行者名 ヒューリックリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3295 URL <https://www.hulic-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 一寸木 和朗
 問合せ先責任者 (役職名) 企画管理本部長CFO兼財務企画部長 (氏名) 待場 弘史
 TEL 03-6222-7250

有価証券報告書提出予定日 2022年5月25日 分配金支払開始予定日 2022年5月16日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年2月期の運用、資産の状況(2021年9月1日～2022年2月28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	%
2022年2月期	11,006	4.8	6,150	6.7	5,434	7.5	5,345	7.5
2021年8月期	10,505	6.0	5,763	7.5	5,053	8.4	4,972	8.6

	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	%	%	%
2022年2月期	3,784	2.8	1.4	49.4
2021年8月期	3,698	2.7	1.4	48.1

(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(2022年2月期1,412,480口、2021年8月期1,344,538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	%	%
2022年2月期	3,600	5,184	0	0	96.9	2.6
2021年8月期	3,550	4,803	0	0	96.5	2.6

(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
2022年2月期	396,983	200,387	50.5	139,158
2021年8月期	369,358	185,529	50.2	137,124

(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
2022年2月期	9,262	32,772	21,273	19,380
2021年8月期	14,118	8,164	3,836	21,616

2. 2022年8月期の運用状況の予想(2022年3月1日～2022年8月31日)及び2023年2月期の運用状況の予想(2022年9月1日～2023年2月28日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年8月期	11,414	3.7	6,255	1.7	5,524	1.7	5,448	1.9	3,700	0
2023年2月期	10,460	8.4	5,625	10.1	4,883	11.6	4,882	10.4	3,480	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益 ÷ 予想期末投資口数)
 (2022年8月期) 3,783円 (2023年2月期) 3,390円

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2022年2月期	1,440,000 口	2021年8月期	1,353,000 口
期末自己投資口数	2022年2月期	0 口	2021年8月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2022年8月期(2022年3月1日～2022年8月31日)及び2023年2月期(2022年9月1日～2023年2月28日)の運用状況の予想の前提条件」(以下「本予想の前提条件」といいます。)に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

2022年2月期 決算短信 (REIT)

2022年4月14日

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

有価証券報告書提出予定日	2022年5月25日	分配金支払開始予定日	2022年5月16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. 2022年2月期の運用、資産の状況 (2021年9月1日~2022年2月28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	%
2022年2月期	11,006	4.8	6,150	6.7	5,434	7.5	5,345	7.5
2021年8月期	10,505	6.0	5,763	7.5	5,053	8.4	4,972	8.6

	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	%	%	%
2022年2月期	3,784	2.8	1.4	49.4
2021年8月期	3,698	2.7	1.4	48.1

(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(2022年2月期1,412,480口、2021年8月期1,344,538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	%	%
2022年2月期	3,600	5,184	-	-	96.9	2.6
2021年8月期	3,550	4,803	-	-	96.5	2.6

(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
2022年2月期	396,983	200,387	50.5	139,158
2021年8月期	369,358	185,529	50.2	137,124

(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
2022年2月期	9,262	32,772	21,273	19,380
2021年8月期	14,118	8,164	3,836	21,616

2. 2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年8月期	11,414	3.7	6,255	1.7	5,524	1.7	5,448	1.9	3,700	-
2023年2月期	10,460	8.4	5,625	10.1	4,883	11.6	4,882	10.4	3,480	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
 （2022年8月期） 3,783円 （2023年2月期） 3,390円

その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（2）発行済投資口の総口数

期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）2022年2月期 1,440,000口 2021年8月期 1,353,000口
 期末自己投資口数 2022年2月期 0口 2021年8月期 0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は6ページ「2022年8月期（2022年3月1日～2022年8月31日）及び2023年2月期（2022年9月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」（以下「本予想の前提条件」といいます。）に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況.....	2
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表.....	9
(2) 損益計算書.....	11
(3) 投資主資本等変動計算書.....	12
(4) 金銭の分配に係る計算書.....	13
(5) キャッシュ・フロー計算書.....	14
(6) 継続企業の前提に関する注記.....	15
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記.....	15
(8) 会計方針の変更に関する注記.....	16
(9) 財務諸表に関する注記事項.....	17
(10) 発行済投資口の総口数の増減.....	28
3. 参考情報	
(1) 投資状況.....	29
(2) 投資資産.....	30
(3) 主要な投資資産について.....	36
(4) 主要なテナントの概要.....	37
(5) 賃貸面積上位エンドテナント.....	41
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況.....	43

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

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、当期末現在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。

当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2021年11月にヒューリック麹町ビル、吉祥寺富士ビル、アリスタージュ経営及びヒューリック神戸ビルの計4物件(取得価格合計33,460百万円)を取得し、同月にヒューリック新宿三丁目ビルの信託受益権準共有持分50.0%及び一部底地共有持分50.0%(譲渡価格4,100百万円)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62物件、取得価格の合計は380,102百万円(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98.4%であり、引き続き高い水準を維持しています。

なお、本資産運用会社は、環境・社会・ガバナンスへの配慮が中長期的な投資主価値の最大化につながるという考えのもと、2016年3月に「サステナビリティ方針」を策定し、環境への配慮やテナント満足度の向上及び地域社会への貢献に係る取組みを実践しています。本投資法人は、2016年8月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)(注1)のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、2年連続で最上位となる「5スター」を取得し、同時に5年連続で「Green Star」を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、2022年2月28日現在において、次のとおりの合計42件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証(注2)に関しては、6物件の認証を取得し、「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。BELS(注3)に関しては、16物件の認証を取得し、「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、16物件の認証を取得し、「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック神田橋ビル」、「ヒューリック蛸殻町ビル」、「ヒューリック東日本橋ビル」、「ヒューリック麹町ビル」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5)に関しては、「ヒューリック虎ノ門ビル」において取得しています。また、JHEP認証(注6)に関しては、「チャームスイート新宿戸山」等、3物件の認証を取得しています。

また、本資産運用会社は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年7月にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言に賛同し、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムへ加入しました。TCFD提言が推奨する4つの項目(ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標)に基づき、気候変動対応がもたらす事業リスクと事業機会の分析を行い、2022年4月よりその取組みに関する情報開示を行っています。

(注1)「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」とは、国連責任投資原則を主導した欧州の

主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。

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

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

(注4)「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。なお、CASBEE 不動産評価認証とは、竣工後1年以上経過した既存建築物を対象に、その環境性能を評価するものです。

(注5)「CASBEE ウェルネスオフィス評価認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するものです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。

(注6)「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。なお、2022年3月31日付で取得した「グラウンダ学芸大学」もJHEP 認証を取得しています。

資金調達の状況

本投資法人は、当期において、特定資産の取得資金の一部等に充当するため、2021年10月27日に一般募集による増資を実施し、同年11月1日に短期借入金9,592百万円及び長期借入金6,300百万円の借入れを行いました。同年11月22日に第三者割当による増資を実施し、同年11月30日に短期借入金692百万円の弁済を実施しました。また、2022年2月28日に短期借入金3,400百万円を期限前弁済するとともに、返済期限が到来した長期借入金8,550百万円及び返済期限前の短期借入金3,500百万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176,416百万円(短期借入金2,000百万円、1年内返済予定の長期借入金19,365百万円、長期借入金140,051百万円、投資法人債15,000百万円)となり、総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)は44.4%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は11,006百万円(前期比4.8%増)、営業利益は6,150百万円(前期比6.7%増)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,434百万円(前期比7.5%増)、当期純利益は5,345百万円(前期比7.5%増)となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当初の予想分配金5,184,000,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、将来の分配金の安定化等のため内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,600円となりました。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用増加時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。

(次期の見通し)

運用全般に関する見通し

今後の我が国の経済は、新型コロナウイルス感染対策に万全を期し、経済社会活動が正常化に向かう中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直していくことが期待されますが、ウクライナ情勢等による不透明感がみられる中で、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動、供給面での制約等による下振れリスクに十分注意する必要があります。このような見通しの中、オフィスビル賃貸市場については、企業業績悪化等による事業所の規模縮小やテレワークの浸透によるオフィスニーズの変化等に注視し、また、商業施設及びホテルについても、ワクチン接種の進展など各種政策の効果等により個人消費は持ち直していくことが期待されますが、テナントの営業状況等を見極めながら、適切に対応していく必要があります。

このような環境下、本投資法人は、主たる投資対象(注1)に東京コマーシャル・プロパティ(注2)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3)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)本資産運用会社は、不動産市場の状況等を勘案し、2022年4月14日付にて、社内規程である運用ガイドラインについて一部改定し、また、スポンサーサポート契約の変更契約を締結しました。改定後の投資対象の概要等は下記(注2)乃至(注4)をご参照ください。
- (注2)「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京圏(東京都及び東京都近郊の政令指定都市)及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。なお、オフィスにおける東京圏への投資比率を、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上(取得価格ベース)とします。
- (注3)「次世代アセット・プラス」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めたうえで、厳選して投資します。本投資法人は、「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」のほか、オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産を次世代アセット・プラスと位置付けています。
- (注4)今般の運用ガイドラインの一部変更にあたり、本投資法人が投資対象として拡大した範囲のスポンサーサポート契約に定める優先交渉権については、従前と同様に第一順位をヒューリックプライベートリート投資法人とし、本投資法人を第二順位とすることに合意しました。なお、本投資法人が第二順位となるのは、東京コマーシャル・プロパティのうち東京23区以外に所在する「オフィス」、並びに次世代アセット・プラスのうち想定月額利用料が高価格帯以外の「有料老人ホーム」及び「その他」に区分される資産についての優先交渉権です。

決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権(1物件・取得価格2,200百万円)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(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載していません。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
グランダ学芸大学	東京都 目黒区	2022年3月31日	2,200	ヒューリック株式会社

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産及び不動産信託受益権(1物件・譲渡価格4,100百万円)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・土地売買契約書に記載された売買価格)を記載していません。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡の信託 受益権準共有持分及び 一部底地共有持分	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
ヒューリック新宿三丁目ビル(注1)	東京都 新宿区	2022年3月1日	50.0%	4,100 (注2)	ヒューリック株式会社

(注1)2021年11月1日付の譲渡後も保有していた信託受益権準共有持分50.0%及び一部底地共有持分50.0%をいいます。

(注2)譲渡価格は、2021年10月14日付で締結した信託受益権・土地売買契約書に記載された譲渡価格です。

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、上記(A)の取得資金に充当するため、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
株式会社りそな銀行	1,200	0.51986%	2022年 3月31日	2027年 8月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
日本生命保険相互会社	1,000	0.52000%	2022年 3月31日	2030年 2月28日		
合計	2,200	-	-	-	-	-

運用状況(業績)の見通し

2022年8月期(2022年3月1日~2022年8月31日)及び2023年2月期(2022年9月1日~2023年2月28日)の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2022年8月期	2023年2月期
営業収益	11,414百万円	10,460百万円
営業利益	6,255百万円	5,625百万円
経常利益	5,524百万円	4,883百万円
当期純利益	5,448百万円	4,882百万円
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	3,700円	3,480円
1口当たり利益超過分配金	-円	-円

なお、上記の見通しの前提条件は、下記「2022年8月期(2022年3月1日~2022年8月31日)及び2023年2月期(2022年9月1日~2023年2月28日)の運用状況の予想の前提条件」記載のとおりです。

(注)上記予想数値は下記の一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2022年8月期(2022年3月1日~2022年8月31日)及び
2023年2月期(2022年9月1日~2023年2月28日)の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年8月期:2022年3月1日~2022年8月31日(184日) 2023年2月期:2022年9月1日~2023年2月28日(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している62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、2023年2月期末(第18期末)まで運用資産の異動(新規物件の取得、保有資産の譲渡等)がないことを前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向及びテナントとの協議状況等を勘案の上、一定の入退去の影響等を考慮し算出しています。なお、2022年8月期の月次ベースの期中平均稼働率は98.5%、2023年2月期の同稼働率は98.1%を想定していますが、想定と異なるテナント入退去が発生した場合等には変動する可能性があります。 2022年8月期(第17期)において、資産譲渡に係る譲渡益(譲渡に係る諸経費を除きます。)の見込額を計上しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、2022年2月期(第16期)及び2022年3月に取得した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、2022年2月期(第16期)及び2022年3月に取得した資産に係る減価償却費以外の費用については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年8月期(第17期)には1,313百万円、2023年2月期(第18期)には1,324百万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、2022年8月期(第17期)には934百万円、2023年2月期(第18期)には934百万円を想定しています。 ・ 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2022年8月期(第17期)は177百万円を、2023年2月期(第18期)は113百万円を計上することを想定しています ・ 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等)については、2022年8月期(第17期)は1,452百万円、2023年2月期(第18期)は1,210百万円を想定しています。これらの費用は過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として2022年8月期(第17期)には708百万円、2023年2月期(第18期)には724百万円を見込んでいます。 ・ 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却(償還までの期間にわたり定額法により償却)及び投資口交付費償却(3年間で定額法により償却)は、2022年8月期(第17期)には21百万円、2023年2月期(第18期)には16百万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178,616百万円(短期借入金2,000百万円、1年内返済予定の長期借入金19,365百万円、長期借入金142,251百万円、投資法人債15,000百万円)です。 ・ 物件取得資金として2021年11月1日付で借入れた短期借入金2,000百万円については、2022年8月期(第17期)中を目的に全額借換えを行う予定です。 ・ 2022年8月期末(第17期末)までに返済期限が到来する1年内返済予定の長期借入金9,060百万円及び2023年2月期末(第18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10,305百万円については、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、2022年8月期末(第17期末)時点及び2023年2月期末(第18期末)時点の有利子負債残高は178,616百万円を想定し、2022年8月期末(第17期末)のLTV(想定値)は約45%程度を見込んでいます。 ・ 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。 $LTV(想定値) = \text{有利子負債残高(想定額)} \div \text{総資産残高(見込額)} \times 100$ $\text{総資産残高(見込額)} = \text{2022年2月期(第16期)末における貸借対照表上の総資産の金額(396,983百万円)} + \text{2022年3月に取得した資産の取得価格(2,200百万円)} + \text{加算した金額}$
<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1,440,000口を前提とし、2023年2月期末(第18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。 ・ 2022年8月期(第17期)については、譲渡資産の譲渡により見込んでいる譲渡益等の一部を税法上の導管性要件を満たす前提で、120百万円を内部留保する見込みです。2023年2月期(第18期)については、一時的な稼働率の低下を見込んでおり、それに伴う収益減少の影響を緩和するため、内部留保金のうち128百万円を取崩す見込みです。なお、実際の内部留保の積立て及び取崩しの金額は変動する可能性があります。また、内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。
<p>1口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新型コロナウイルス感染症(変異型のものを含みます。)の感染拡大による悪影響が更に想定を超えて拡大することがないことを前提としています。したがって、同感染症が今後想定を超えて拡大した場合や更に深刻化又は長期化した場合における運用状況への悪影響は考慮に入れていません。 ・ ロシアによるウクライナへの軍事侵攻の更なる拡大や、これに伴う世界的な資源・エネルギー等の価格高騰や需給の更なる逼迫及び物価上昇等が我が国経済に重大な悪影響を与えないことを前提としているほか、米国や欧州の中央銀行による利上げ観測や円安の更なる進展が我が国金融市場へ悪影響を与えないことを前提としています。 ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,731,679	11,713,016
信託現金及び信託預金	7,884,776	7,666,991
営業未収入金	33,720	28,996
前払費用	64,503	43,345
未収消費税等	-	243,473
その他	490	42,864
流動資産合計	21,715,170	19,738,687
固定資産		
有形固定資産		
建物	693,561	697,432
減価償却累計額	48,713	58,223
建物(純額)	644,848	639,209
土地	1,849,447	1,219,370
信託建物	73,044,514	77,781,804
減価償却累計額	11,020,320	12,225,629
信託建物(純額)	62,024,194	65,556,174
信託構築物	398,940	422,548
減価償却累計額	164,788	179,181
信託構築物(純額)	234,151	243,366
信託機械及び装置	518,673	530,317
減価償却累計額	221,400	248,284
信託機械及び装置(純額)	297,272	282,032
信託工具、器具及び備品	96,918	101,302
減価償却累計額	41,052	48,125
信託工具、器具及び備品(純額)	55,865	53,177
信託土地	273,732,093	301,037,449
信託建設仮勘定	26,678	54,667
有形固定資産合計	338,864,551	369,085,448
無形固定資産		
借地権	2,345,873	2,345,873
信託借地権	4,966,941	4,246,131
その他	8,005	7,026
無形固定資産合計	7,320,821	6,599,031
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	977,534	1,067,374
繰延税金資産	8,107	7,985
投資その他の資産合計	1,345,717	1,435,435
固定資産合計	347,531,090	377,119,915
繰延資産		
投資口交付費	31,793	51,560
投資法人債発行費	80,497	73,453
繰延資産合計	112,290	125,013
資産合計	369,358,551	396,983,617

(単位：千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	810,266	454,480
短期借入金	-	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,610,000	19,365,000
未払金	1,275,525	1,334,852
未払費用	23,410	20,274
未払法人税等	89,620	88,286
未払消費税等	373,811	131,460
前受金	1,734,073	1,796,550
預り金	1,194	15,719
流動負債合計	21,917,903	25,206,625
固定負債		
投資法人債	15,000,000	15,000,000
長期借入金	132,006,000	140,051,000
預り敷金及び保証金	166,073	146,652
信託預り敷金及び保証金	14,454,321	15,906,806
資産除去債務	284,282	284,964
固定負債合計	161,910,677	171,389,423
負債合計	183,828,580	196,596,048
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	180,440,016	194,754,822
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	2 3,936	2 3,936
出資総額控除額合計	3,936	3,936
出資総額(純額)	180,436,080	194,750,886
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失()	5,093,890	5,636,682
剰余金合計	5,093,890	5,636,682
投資主資本合計	185,529,970	200,387,568
純資産合計	3 185,529,970	3 200,387,568
負債純資産合計	369,358,551	396,983,617

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期			
	自	2021年3月1日 至 2021年8月31日	自	2021年9月1日 至 2022年2月28日		
営業収益						
賃貸事業収入	1	3	9,533,196	1	3	9,836,336
その他賃貸事業収入	1		452,926	1		525,596
不動産等売却益	2	3	519,046	2	3	644,333
営業収益合計			10,505,170			11,006,267
営業費用						
賃貸事業費用	1		3,434,025	1		3,490,287
資産運用報酬			1,072,007			1,121,174
資産保管手数料			15,499			15,522
一般事務委託手数料			49,227			49,200
役員報酬			6,000			6,000
その他営業費用			165,019			173,416
営業費用合計			4,741,779			4,855,600
営業利益			5,763,390			6,150,666
営業外収益						
受取利息			97			99
未払分配金除斥益			248			307
営業外収益合計			345			407
営業外費用						
支払利息			463,651			467,743
投資法人債利息			48,742			48,550
融資関連費用			172,079			177,692
投資口交付費償却			18,241			15,676
投資法人債発行費償却			7,161			7,044
営業外費用合計			709,875			716,707
経常利益			5,053,860			5,434,365
税引前当期純利益			5,053,860			5,434,365
法人税、住民税及び事業税			89,635			88,301
法人税等調整額			8,107			121
法人税等合計			81,528			88,423
当期純利益			4,972,332			5,345,941
前期繰越利益			121,558			290,740
当期末処分利益又は当期末処理損失()			5,093,890			5,636,682

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主資本合計	純資産合計
	出資総額			剰余金				
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益又は当期末 処理損失()	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計					
当期首残高	173,778,746	3,936	3,936	173,774,810	5,437,782	5,437,782	179,212,592	179,212,592
当期変動額								
新投資口の発行	6,661,270	-	-	6,661,270	-	-	6,661,270	6,661,270
剰余金の配当	-	-	-	-	5,316,224	5,316,224	5,316,224	5,316,224
当期純利益	-	-	-	-	4,972,332	4,972,332	4,972,332	4,972,332
当期変動額合計	6,661,270	-	-	6,661,270	343,891	343,891	6,317,378	6,317,378
当期末残高	¹ 180,440,016	3,936	3,936	180,436,080	5,093,890	5,093,890	185,529,970	185,529,970

当期 (自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

(単位:千円)

	投資主資本						投資主資本合計	純資産合計
	出資総額			剰余金				
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分利益又は当期末 処理損失()	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計					
当期首残高	180,440,016	3,936	3,936	180,436,080	5,093,890	5,093,890	185,529,970	185,529,970
当期変動額								
新投資口の発行	14,314,806	-	-	14,314,806	-	-	14,314,806	14,314,806
剰余金の配当	-	-	-	-	4,803,150	4,803,150	4,803,150	4,803,150
当期純利益	-	-	-	-	5,345,941	5,345,941	5,345,941	5,345,941
当期変動額合計	14,314,806	-	-	14,314,806	542,791	542,791	14,857,597	14,857,597
当期末残高	¹ 194,754,822	3,936	3,936	194,750,886	5,636,682	5,636,682	200,387,568	200,387,568

(4) 金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前期	当期
		自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日
当期末処分利益		5,093,890,902 円	5,636,682,601 円
分配金の額		4,803,150,000 円	5,184,000,000 円
(投資口1口当たり分配金の額)		(3,550 円)	(3,600 円)
次期繰越利益		290,740,902 円	452,682,601 円
分配金の額の算出方法		<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当初の予想分配金4,803,150,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、将来の分配金の安定化等のため内部留保することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当初の予想分配金5,184,000,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、将来の分配金の安定化等のため内部留保することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年3月1日 2021年8月31日	自 至	2021年9月1日 2022年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		5,053,860		5,434,365
減価償却費		1,234,765		1,288,812
投資口交付費償却		18,241		15,676
投資法人債発行費償却		7,161		7,044
受取利息		97		99
支払利息		512,393		516,294
営業未収入金の増減額(は増加)		100,446		4,723
未収消費税等の増減額(は増加)		-		243,473
前払費用の増減額(は増加)		16,744		21,158
営業未払金の増減額(は減少)		200,538		338,603
未払金の増減額(は減少)		206,990		61,980
未払消費税等の増減額(は減少)		73,141		242,351
前受金の増減額(は減少)		80,150		62,477
預り金の増減額(は減少)		4,383		14,524
長期前払費用の増減額(は増加)		54,681		89,839
有形固定資産の売却による減少額		-		630,076
信託有形固定資産の売却による減少額		3,824,952		2,055,979
信託無形固定資産の売却による減少額		3,830,214		715,507
その他		97,383		45,476
小計		14,713,432		9,868,776
利息の受取額		97		99
利息の支払額		517,460		516,662
法人税等の支払額又は還付額(は支払)		77,671		89,620
営業活動によるキャッシュ・フロー		14,118,397		9,262,592
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		7,724		4,942
信託有形固定資産の取得による支出		7,888,876		34,201,029
無形固定資産の取得による支出		91,565		-
信託無形固定資産の取得による支出		28,783		-
差入敷金及び保証金の回収による収入		59,879		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		45,150		19,421
預り敷金及び保証金の受入による収入		80,148		-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		655,262		521,168
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		413,311		1,973,653
投資活動によるキャッシュ・フロー		8,164,021		32,772,908
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		-		9,592,000
短期借入金の返済による支出		3,960,000		7,592,000
長期借入れによる収入		5,930,000		18,350,000
長期借入金の返済による支出		7,130,000		8,550,000
投資口の発行による収入		6,638,705		14,279,362
分配金の支払額		5,315,130		4,805,495
財務活動によるキャッシュ・フロー		3,836,425		21,273,867
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		2,117,949		2,236,448
現金及び現金同等物の期首残高		19,498,506		21,616,456
現金及び現金同等物の期末残高	1	21,616,456	1	19,380,008

(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>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>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26,162千円、当期においては22,093千円です。</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。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 信託借地権 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2)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>

(8)会計方針の変更に関する注記

1.時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」という。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。これによる財務諸表への影響は軽微です。

2.収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。)及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日)を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取る見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用が財務諸表に及ぼす影響は軽微です。なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載しておりません。

(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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

該当事項はありません。

(9) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	13,000,000 千円	13,500,000 千円
借入実行残高	-	-
差引額	13,000,000 千円	13,500,000 千円

2. 一時差異等調整引当額

前期(2021年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	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(2022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。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28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 2021年3月1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		8,547,167		8,850,429
地代収入		265,032		265,029
共益費収入		720,997		720,877
計		9,533,196		9,836,336
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		280,955		327,354
その他収入		171,971		198,242
計		452,926		525,596
不動産賃貸事業収益合計		9,986,123		10,361,933
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		587,405		625,061
水道光熱費		299,219		334,838
公租公課		832,603		826,813
保険料		13,661		14,214
修繕費		108,163		170,661
減価償却費		1,233,785		1,287,832
その他賃貸事業費用		359,186		230,864
不動産賃貸事業費用合計		3,434,025		3,490,287
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		6,552,097		6,871,646

2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

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

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

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

ヒューリック新宿三丁目ビル(信託受益権準共有持分50%及び一部底地共有持分50%)		(単位:千円)
不動産等売却収入	4,100,000	
不動産等売却原価	3,401,563	
その他売却費用	54,102	
不動産等売却益	644,333	

3. 主要投資主との取引

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2021年3月1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
営業取引によるもの				
貸貸事業収入	795,933		795,933	
不動産等売却益	203,987		644,333	

〔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 2021年3月1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	1,353,000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 2021年 3月 1日 至 2021年 8月 31日	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月 28日
現金及び預金	13,731,679 千円	11,713,016 千円
信託現金及び信託預金	7,884,776 千円	7,666,991 千円
現金及び現金同等物	21,616,456 千円	19,380,008 千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2021年8月31日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返済予定の 長期借入金	17,610,000	17,692,757	82,757
(2)投資法人債	15,000,000	15,016,200	16,200
(3)長期借入金	132,006,000	129,361,619	2,644,380
負債計	164,616,000	162,070,576	2,545,423
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2022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」、「短期借入金」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、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)1年内返済予定の 長期借入金	19,365,000	19,412,125	47,125
(2)投資法人債	15,000,000	15,074,400	74,400
(3)長期借入金	140,051,000	136,120,567	3,930,432
負債計	174,416,000	170,607,093	3,808,906
デリバティブ取引	-	-	-

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1)1年内返済予定の長期借入金、(3)長期借入金

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

(2)投資法人債

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

デリバティブ取引

後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照ください。

(注2)投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2021年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	2,000,000	3,000,000	10,000,000
長期借入金	17,610,000	22,185,000	21,077,000	22,069,000	20,070,000	46,605,000
合計	17,610,000	22,185,000	21,077,000	24,069,000	23,070,000	56,605,000

当期(2022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	9,000,000
長期借入金	19,365,000	22,253,000	24,133,000	19,770,000	20,150,000	53,745,000
合計	19,365,000	22,253,000	24,133,000	24,770,000	21,150,000	62,745,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1.ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2021年8月31日)及び当期(2022年2月28日)において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2021年8月31日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	87,003,000	76,097,000	*	-

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

当期(2022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	90,373,000	82,462,000	*	-

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

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	8,107	7,985
減価償却超過額	747	961
資産除去債務	88,687	88,687
繰延税金資産合計	97,542	97,635
評価性引当額	89,435	89,649
繰延税金資産の純額	8,107	7,985

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

(単位:%)

	前期 (2021年8月31日)	当期 (2022年2月28日)
法定実効税率	34.59	34.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	32.87	33.00
その他	0.11	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.61	1.63

〔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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	62,718,573	不動産業	被所有 直接 10.62%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	7,440,000	-	-
								不動産信託受 益権の譲渡	1,945,000	-	-
								信託敷金保証 金の預り	419,412	信託預り 敷金及び 保証金	12,320,448
								信託敷金保証 金の返還	246,241		
								賃料収入等	795,933	前受金	141,504

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期(自 2021年9月1日 至 2022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 10.58%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	33,460,000	-	-
								不動産、不動産 信託受益権の 譲渡	4,100,000	-	-
								信託敷金保証 金の預り	1,973,653	信託預り 敷金及び 保証金	13,777,064
								信託敷金保証 金の返還	517,037		
								賃料収入等	795,933	前受金	141,504

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)及び当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	-	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	1,126,870	未払金	1,179,208

(注1) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(18,600千円)、個々の不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬(36,262千円)が含まれています。

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています

当期(自 2021年9月1日 至 2022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)	1,215,074	未払金	1,233,292

(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(83,650千円)、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(10,250千円)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 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

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

当期(自 2021年9月1日 至 2022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。

〔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 2021年3月1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
期首残高		283,601		284,282
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		680		682
期末残高		284,282		284,964

〔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 2021年3月1日 至 2021年8月31日		自 2021年9月1日 至 2022年2月28日	
貸借対照表計上額				
期首残高		347,144,009		346,177,367
期中増減額		966,642		29,500,086
期末残高		346,177,367		375,677,454
期末時価		404,758,000		439,331,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(7,592,489千円)、前期の主な減少額は不動産信託受益権2物件の譲渡(7,655,167千円)及び減価償却費(1,233,105千円)であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(33,863,418千円)、当期の主な減少額は不動産及び不動産信託受益権1物件の譲渡(3,401,563千円)及び減価償却費(1,287,150千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期の期末評価のうち「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2021年10月14日付で締結した信託受益権・土地売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。また、当期の期末評価のうち「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2021年10月14日付で締結した信託受益権・土地売買契約書に記載された信託受益権準共有持分50.0%及び一部底地共有持分50.0%の譲渡価格を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自 2021年3月1日 至 2021年8月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	999,920	不動産賃貸事業

当期(自 2021年9月1日 至 2022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	1,440,267	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

当期(自 2021年9月1日 至 2022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	4,100,000	(注2) 644,333
水道光熱費収入	327,354	327,354
その他	-	10,034,579
合計	4,427,354	11,006,267

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当期(自 2021年9月1日 至 2022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。

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

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28日)

残存履行義務に配分した取引価格

2022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、2021年10月14日に売却契約を締結した不動産等に係る4,100,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2022年3月1日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
1口当たり純資産額	137,124 円	139,158 円
1口当たり当期純利益	3,698 円	3,784 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 2021年3月1日 至 2021年8月31日	当期 自 2021年9月1日 至 2022年2月28日
当期純利益(千円)	4,972,332	5,345,941
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)	4,972,332	5,345,941
期中平均投資口数(口)	1,344,538	1,412,480

〔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。

(10) 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	
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	(注1)
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	(注2)
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	(注3)
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	(注4)
2019年9月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	(注5)
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	(注6)
2021年4月7日	公募増資	39,000	1,351,000	6,336	180,115	(注7)
2021年4月27日	第三者割当増資	2,000	1,353,000	324	180,440	(注8)
2021年10月27日	公募増資	82,800	1,435,800	13,623	194,063	(注9)
2021年11月22日	第三者割当増資	4,200	1,440,000	691	194,754	(注10)

(注1) 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2) 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3) 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4) 1口当たり発行価額149,544円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価格185,932円(発行価額179,924円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額179,924円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注7) 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8) 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9) 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10) 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11) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (2021年8月31日)		当期 (2022年2月28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	東京コーポリアル・ プロパティ	都心6区	4,840	1.3	4,204	1.1	
		その他23区	-	-	-	-	
		その他	-	-	-	-	
		計	4,840	1.3	4,204	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			4,840	1.3	4,204	1.1
	信託不動産	東京コーポリアル・ プロパティ	都心6区	216,205	58.5	225,742	56.9
その他23区			45,425	12.3	45,206	11.4	
その他			9,466	2.6	21,344	5.4	
計			271,097	73.4	292,292	73.6	
次世代アセット・ プラス		都心6区	29,460	8.0	29,352	7.4	
		その他23区	22,851	6.2	31,991	8.1	
		その他	17,927	4.9	17,836	4.5	
		計	70,239	19.0	79,180	19.9	
信託不動産合計			341,337	92.4	371,473	93.6	
不動産・信託不動産合計			346,177	93.7	375,677	94.6	
預金・その他の資産			23,181	6.3	21,306	5.4	
資産総額			369,358	100.0	396,983	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	183,828	49.8	196,596	49.5
純資産総額	185,529	50.2	200,387	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。

(注4) 2022年4月14日付の運用ガイドライン改定後の区分により記載しています。以下、本参考情報において同じです。

(2) 投資資産
投資資産の概要

(2022年2月28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 mercial ・ プロ パティ オ フィ ス	ヒューリック神谷町ビル	1985年4月	2,639	2,573	30,744.95	32,487.06	94.6
	ヒューリック九段ビル(底地)	-	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0
	虎ノ門ファーストガーデン(注7)	2010年8月	447	318	4,469.15	5,689.97	78.5
	ラピロス六本木(注8)	1997年8月	592	544	6,147.00	6,730.52	91.3
	ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	314	194	5,369.71	5,369.71	100.0
	ヒューリック神田ビル	2008年9月	268	231	3,519.37	3,728.36	94.4
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	148	117	2,301.88	2,566.95	89.7
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	191	128	2,858.48	2,858.48	100.0
	御茶ノ水ソラシティ(注9)	2013年2月	(注27)	(注27)	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	184	183	3,137.09	3,137.09	100.0
	東京西池袋ビルディング(注10)	1990年10月	111	195	1,429.74	1,429.74	100.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	821	563	8,028.07	8,574.65	93.6
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年8月	212	157	2,432.93	2,817.65	86.3
	ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	193	130	3,681.20	3,681.20	100.0
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	80	58	1,561.38	1,561.38	100.0
	ヒューリック銀座7丁目ビル(注11)	1962年9月	1,022	572	11,405.68	11,405.68	100.0
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996年3月	200	147	3,276.05	3,276.05	100.0
	番町ハウス	1989年8月	(注27)	132	1,981.83	1,981.83	100.0
	恵比寿南ビル	1992年9月	(注27)	(注27)	1,629.09	1,629.09	100.0
	ヒューリック飯田橋ビル	1991年2月	81	56	1,431.94	1,431.94	100.0
	ヒューリック浅草橋ビル(注12)	2013年2月	354	193	5,280.72	5,280.72	100.0
	ヒューリック恵比寿ビル	1992年2月	70	55	1,059.22	1,059.22	100.0
	ヒューリック両国ビル(注13)	2010年1月	286	203	4,569.34	4,569.34	100.0
	ヒューリック浅草橋江戸通(注14)	2015年9月	272	130	3,956.73	3,956.73	100.0
	ヒューリック中野ビル(注15)	1994年10月	169	130	2,616.83	2,616.83	100.0
	ヒューリック上野ビル(注16)	(銀行店舗棟) 1986年4月 (駐車場) 1986年3月	210	190	3,031.85	3,031.85	100.0
ヒューリック麹町ビル(注17)	2010年10月	523	324	5,380.17	5,380.17	100.0	
吉祥寺富士ビル(注18)	1980年10月	(注27)	(注27)	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	372	434	4,742.06	5,126.01	92.5	
	小計	-	-	-	151,043.32	156,379.08	96.6

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)	
東京コマ ーシャル・ プロパティ	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21)	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27)	(注27)	2,169.41	2,169.41	100.0	
	ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	160	82	1,656.24	1,656.24	100.0	
	ヒューリック新宿三丁目ビル(注22)	1983年6月	173	104	675.58	675.58	100.0	
	横浜山下町ビル	1993年7月	(注27)	(注27)	8,958.70	8,958.70	100.0	
	ヒューリック等々カビル	1990年8月	94	69	1,676.02	1,676.02	100.0	
	HULIC &New SHIBUYA(注23)	2017年4月	110	107	737.91	898.62	82.1	
	HULIC &New SHINBASHI	2017年4月	154	135	1,725.35	1,725.35	100.0	
	ヒューリック志村坂上	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホ ーム棟) 2016年2月	469	354	11,528.34	11,528.34	100.0	
	ヒューリック目白	2018年10月	279	187	3,805.72	3,805.72	100.0	
	小計	-	-	-	58,031.60	58,192.31	99.7	
中計	-	-	-	209,074.92	214,571.39	97.4		
次世代ア セット・ プラス	アリア松原	2005年9月	(注27)	(注27)	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27)	(注27)	5,977.75	5,977.75	100.0	
	トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注27)	(注27)	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27)	(注27)	3,975.99	3,975.99	100.0	
	トラストガーデン常盤松	2016年1月	(注27)	(注27)	2,893.82	2,893.82	100.0	
	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注27)	(注27)	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27)	(注27)	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27)	(注27)	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24)	2012年5月	(注27)	(注27)	13,279.12	13,279.12	100.0	
	小計	-	-	-	52,858.87	52,858.87	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25)	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26)	2017年8月	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0	
	ヒューリック築地三丁目ビル	2018年11月	(注27)	(注27)	4,740.31	4,740.31	100.0	
	小計	-	-	-	14,133.08	14,133.08	100.0	
中計	-	-	-	138,365.61	138,365.61	100.0		
合計	-	-	-	347,440.53	352,937.00	98.4		

(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、2022年2月28日現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額)につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、2022年2月28日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料(消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース(以下「パススルー型マスターリース」といいます。)の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されてい

る賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース（以下「固定型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。また、「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年2月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る総賃料収入は加算していません。

- (注3) 「敷金・保証金」は、2022年2月28日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年2月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る敷金・保証金は加算していません。
- (注4) 「総賃貸面積」は、2022年2月28日現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、2022年2月28日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2022年2月28日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、総賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「ラピロス六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注9) 「御茶ノ水ソラシティ」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「東京西池袋ビルディング」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) 「ヒューリック浅草橋ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「ヒューリック両国ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注14) 「ヒューリック浅草橋江戸通」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「ヒューリック中野ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注16) 「ヒューリック上野ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注17) 「ヒューリック麹町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注18) 「吉祥寺富士ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注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、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注20) 「ヒューリック神戸ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注21) 「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22) 「ヒューリック新宿三丁目ビル」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及び一部底地の共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注23) 「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24) 「アリスタージュ経営」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注25) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注26) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃貸面積、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27) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注28) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2022年2月28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、2022年2月28日現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

鑑定評価書の概要

(2022年2月28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) (注5)	収益価格(百万円)				
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)
東京 コマー シャル・ プロパ ティ	ビューリック神谷町ビル	D	55,250	55,514	66,300	60,900	68,200	3.2	65,500	3.0	3.4
	ビューリック九段ビル(底地)	N	11,100	11,191	13,700	(注6)	13,700	3.3	13,600	2.9	3.4
	虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,025	12,400	16,100	12,500	3.1	12,400	2.8	3.2
	ラピロス六本木	N	6,210	6,675	10,700	12,300	10,900	3.3	10,500	3.0	3.5
	ビューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,761	5,140	4,140	5,100	3.9	5,150	3.7	4.1
	ビューリック神田ビル	T	3,780	3,502	4,560	4,760	4,710	3.7	4,500	3.8	3.9
	ビューリック神田橋ビル	D	2,500	2,447	3,070	3,120	3,120	3.6	3,050	3.4	3.8
	ビューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,146	3,110	3,180	3,100	4.0	3,110	4.1	4.2
	御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	36,203	45,353	36,673	45,787	3.0	44,919	2.7	3.1
	ビューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,712	3,040	2,740	3,080	3.7	2,990	3.5	3.9
	東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,582	2,050	1,540	2,080	3.9	2,010	3.7	4.1
	ビューリック虎ノ門ビル	N	18,310	17,771	22,000	24,500	22,200	2.9	21,700	2.6	3.0
	ビューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,066	5,820	5,700	6,050	3.3	5,720	3.4	3.5
	ビューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,539	3,660	4,060	3,800	4.0	3,600	4.1	4.2
	ビューリック神保町ビル	N	1,460	1,551	1,680	1,420	1,710	3.7	1,640	3.5	3.9
	ビューリック銀座7丁目ビル	N	21,080	21,116	21,850	25,080	22,040	3.2	21,565	3.0	3.3
	ビューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,574	3,520	3,120	3,790	3.6	3,410	3.4	3.8
	番町ハウス	D	2,750	2,759	3,390	2,430	3,370	3.7	3,400	3.5	3.9
	恵比寿南ビル(注7)	T	2,420	2,433	2,610	2,500	2,710	3.7	2,560	3.7	3.8
	ビューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,452	1,530	1,400	1,590	3.8	1,510	3.9	4.0
	ビューリック浅草橋ビル (注8)	T	4,750	4,672	4,970	4,210	4,910	4.8	4,990	4.8	-
	ビューリック恵比寿ビル	C	1,275	1,283	1,340	958	1,380	3.7	1,340	3.5	3.8
	ビューリック两国ビル	N	5,610	5,519	5,877	5,040	5,985	3.7	5,769	3.5	3.9
	ビューリック浅草橋江戸通	N	5,420	5,420	5,769	5,283	5,832	3.9	5,706	3.5	3.9
	ビューリック中野ビル	N	3,200	3,203	3,510	2,916	3,582	3.8	3,438	3.6	4.0
	ビューリック上野ビル	N	4,100	4,131	4,437	4,293	4,527	3.5	4,347	3.3	3.7
	ビューリック麹町ビル	D	12,600	12,643	13,100	15,100	13,600	3.1	12,900	2.9	3.3
	吉祥寺富士ビル	T	5,150	5,178	6,330	6,080	6,420	4.1	6,290	4.2	4.3
	ビューリック八王子ビル	N	4,900	4,866	5,229	4,626	5,301	4.6	5,157	4.4	4.8
	ビューリック神戸ビル	D	6,710	6,746	6,930	6,640	6,990	4.2	6,900	4.0	4.4
小計	-	249,195	246,693	292,975	-	298,064	-	289,671	-	-	
商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,423	11,900	11,700	12,100	4.0	11,800	4.1	4.2
	大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,297	7,220	6,880	7,280	4.2	7,190	4.3	4.4
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,192	3,980	2,720	4,070	3.7	3,880	3.5	3.9
	ビューリック神宮前ビル	T	2,660	2,640	3,630	3,740	3,710	3.3	3,600	3.4	3.5
	ビューリック新宿三丁目ビル	N	3,345	3,400	3,975	3,855	4,060	3.4	3,890	3.0	3.6
	横浜山下町ビル	N	4,850	4,553	4,750	3,790	4,820	4.3	4,680	4.1	4.5
	ビューリック等々力ビル	T	1,200	1,212	1,410	1,570	1,420	4.5	1,410	4.6	4.7
	HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,087	3,380	2,775	3,465	3.0	3,290	2.8	3.2
	HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	3,005	3,310	3,260	3,360	3.6	3,250	3.4	3.8
	ビューリック志村坂上	N	7,556	7,323	7,470	7,730	7,470	4.4	7,470	4.2	4.7
	ビューリック目白	N	5,670	5,667	6,060	6,390	6,160	3.7	5,950	3.5	3.9
	小計	-	50,353	49,804	57,085	54,410	57,915	-	56,410	-	-
中計	-	299,548	296,497	350,060	-	355,979	-	346,081	-	-	

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 (%)
有料老人ホーム	アリア松原	N	3,244	3,065	4,380	3,790	4,410	4.3	4,340	3.9	4.5
	トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,234	7,010	5,830	7,050	4.6	6,960	4.2	4.8
	トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,785	3,740	3,140	3,760	4.5	3,710	4.1	4.7
	トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,683	3,630	2,870	3,650	4.5	3,600	4.1	4.7
	トラストガーデン常盤松	N	3,030	2,927	3,380	3,140	3,430	4.1	3,320	3.9	4.3
	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,685	1,830	1,200	1,850	5.3	1,810	5.1	5.5
	チャームスイート新宿戸山	N	3,323	3,329	3,610	3,690	3,670	4.0	3,550	3.8	4.2
	チャームスイート石神井公園	N	3,200	3,199	3,350	3,140	3,400	4.3	3,300	4.1	4.5
	ヒューリック調布	N	3,340	3,412	3,540	3,220	3,590	4.2	3,480	4.0	4.4
	アリストージュ経堂	N	9,000	9,237	9,443	9,073	9,595	3.9	9,291	3.7	4.1
	小計	-	37,917	37,559	43,913	39,093	44,405	-	43,361	-	-
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	4,443	5,370	5,130	5,410	4.3	5,330	4.0	4.4
	田端ネットワークセンター	N	1,355	1,341	1,570	1,580	1,580	4.8	1,560	4.5	4.9
	広島ネットワークセンター	N	1,080	1,009	1,220	1,200	1,220	5.7	1,210	5.4	5.8
	熱田ネットワークセンター	N	1,015	960	1,070	1,030	1,080	5.4	1,060	5.1	5.5
	長野ネットワークセンター	N	305	288	363	281	364	6.9	362	6.7	7.1
	千葉ネットワークセンター	N	7,060	6,835	7,400	4,140	7,440	5.0	7,360	4.7	5.1
	札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,485	2,560	2,510	2,570	5.2	2,550	4.9	5.3
	京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,159	1,330	1,180	1,330	5.4	1,320	5.1	5.5
	小計	-	19,145	18,524	20,883	17,051	20,994	-	20,752	-	-
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,345	12,100	14,000	12,400	3.5	11,800	3.3	3.7
	相鉄フレッサイン東京六本木	N	5,000	4,849	4,950	4,980	5,050	3.7	4,845	3.5	3.9
	ヒューリック築地三丁目ビル	N	6,972	6,900	7,300	6,890	7,440	3.6	7,160	3.4	3.8
	小計	-	23,492	23,095	24,350	25,870	24,890	-	23,805	-	-
中計	-	80,554	79,180	89,146	82,014	90,289	-	87,918	-	-	
合計	-	380,102	375,677	439,206	-	446,268	-	433,999	-	-	

- (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、2022年2月28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2022年2月28日です。
- (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を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～6年度は3.6%、7年度～11年度は3.7%となっていますが、表中では7年度～11年度の数値(3.7%)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。

運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

2022年2月28日現在の各保有資産に関し、2022年2月期(第16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)
大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	エスカレーター-制御リニューアル工事	自 2021年4月 至 2022年8月	93
大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	外壁改修工事	自 2021年1月 至 2022年11月	92
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	空調機更新工事	自 2022年5月 至 2023年1月	79
ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	貸室リニューアル工事	自 2022年4月 至 2022年7月	55
ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市	エレベーター更新工事	自 2022年12月 至 2023年2月	56

(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325,370千円であり、修繕費に計上した170,661千円と合わせ、合計496,031千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	貸室リニューアル工事(10階)	自 2021年9月 至 2022年2月	101
ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	エレベーター更新工事	自 2022年1月 至 2022年2月	50
その他				173
合 計				325

(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、2022年2月28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	2,639	30,744.95	32,487.06	94.6

- (注1) 「総賃料収入(年間)」は、2022年2月28日現在において有効な保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。)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、2022年2月28日現在における保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能面積」は、2022年2月28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、2022年2月28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

2022年2月28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	30,744.95	2,639	2,573	2023年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック九段ビル(底地)	3,351.07	530	265	2063年2月6日	契約満了により終了
		虎ノ門ファーストガーデン(注6)	4,469.15	447	318	2023年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ラピロス六本木(注7)	6,147.00	592	544		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	314	194		
		ヒューリック神田ビル	3,519.37	268	231		
		ヒューリック神田橋ビル	2,301.88	148	117		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	191	128		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	184	183		
		東京西池袋ビルディング(注8)	1,429.74	111	195	2024年3月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,028.07	821	563	2022年12月24日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,432.93	212	157	2024年3月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,681.20	193	130		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	80	58	2022年4月27日	
		ヒューリック銀座7丁目ビル(注9)	11,405.68	1,022	572	2023年3月28日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	3,276.05	200	147	2023年9月30日	
		番町ハウス	1,981.83	(注25)	132	2023年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	(注25)	(注25)	2023年12月26日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	81	56	2022年6月27日	
		ヒューリック浅草橋ビル(注10)	5,280.72	354	193	2064年12月31日	契約満了により終了
		ヒューリック恵比寿ビル	1,059.22	70	55	2022年12月19日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック両国ビル(注11)	4,569.34	286	203	2023年3月25日	
		ヒューリック浅草橋江戸通(注12)	3,956.73	272	130	2023年3月25日	
		ヒューリック中野ビル(注13)	2,616.83	169	130	2023年10月15日	
		ヒューリック上野ビル(注14)	3,031.85	210	190	2024年3月30日	
		ヒューリック麹町ビル(注15)	5,380.17	523	324	2024年10月31日	
吉祥寺富士ビル(注16)	3,958.37	(注25)	(注25)	2024年10月31日			
ヒューリック八王子ビル(注17)	3,768.00	285	193	2023年10月15日			
ヒューリック神戸ビル(注18)	4,742.06	372	434	2024年10月31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	大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2023年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは自動更新(更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める)
		大井町再開発ビル1号棟(注19)	10,612.67	438	529	(注26)	
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	(注25)	(注25)	2023年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	160	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル(注20)	675.58	173	104	2023年10月15日	
		横浜山下町ビル	8,958.70	(注25)	(注25)		
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	94	69	2023年12月26日	
		HULIC &New SHIBUYA(注21)	737.91	110	107	2022年6月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	135	2022年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	469	354	2023年6月28日	
		ヒューリック目白	3,805.72	279	187	2023年3月25日	
		アリア松原	5,454.48	(注25)	(注25)	2023年2月6日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	(注25)	(注25)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	(注25)	(注25)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	(注25)	(注25)		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	(注25)	(注25)	2023年8月31日	
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	(注25)	(注25)	2022年6月29日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	(注25)	(注25)	2022年9月26日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	(注25)	(注25)	2022年9月11日	
		ヒューリック調布	4,357.58	173	144	2024年3月30日	
		アリストージュ経堂(注22)	13,279.12	(注25)	(注25)	2024年10月31日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目(注23)	6,984.32	480	480	2022年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木(注24)	2,408.45	216	54		
ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	(注25)	(注25)	2023年3月25日			
合計		262,143.45	9,501	13,490	-	-	

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	2024年11月5日	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17		
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	2030年9月30日	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84		
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47		
				合計	71,373.66	1,265	

(注1) 「賃貸面積」は、2022年2月28日現在における各資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、2022年2月28日現在において有効な各資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額)につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、2022年2月28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、2022年2月28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、2022年2月28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2022年2月28日現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

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

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

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

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

(注9) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(95.0%)に相当する数値を記載しています。

(注10) 「ヒューリック浅草橋ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。

(注11) 「ヒューリック両国ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。

(注12) 「ヒューリック浅草橋江戸通」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。

(注13) 「ヒューリック中野ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。

(注14) 「ヒューリック上野ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。

(注15) 「ヒューリック麹町ビル」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) 「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20) 「ヒューリック新宿三丁目ビル」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及び一部底地の共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注21) 「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22) 「アリスターージュ経堂」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23) 「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24) 「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25) 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26) 「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27) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2022年2月28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、2022年2月28日現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」を記載しています。

(5) 賃貸面積上位エンドテナント

2022年2月28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	20.5	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2024年11月5日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	28,449.40	8.2	2063年2月6日 2023年2月6日 (注6)	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
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 ヒューリック麹町ビル 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	17,551.71	5.1	(注7)	普通建物賃貸借契約
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松	16,547.82	4.8	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
京王電鉄株式会社	アリストージュ経堂	13,279.12	3.8	2042年5月7日	普通建物賃貸借契約
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布	11,809.15	3.4	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20日	普通建物賃貸借契約
株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注5) 相鉄フレッサイン東京六本木 (注5)	9,392.77	2.7	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
(注7)	ヒューリック銀座7丁目ビル	9,107.44	2.6	(注7)	(注7)
株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	2.6	(注7)	(注7)
みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ ヒューリック上野ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	5,522.25	1.6	(注7)	(注7)

(注1) 「賃貸面積」は、2022年2月28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。

・「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」,「ヒューリック麹町ビル」,「吉祥寺富士ビル」,「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。

・「アリストージュ経堂」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(95.0%)に相当する数値を記載しています。

・「相鉄フレッサイン東京六本木」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。

・「ヒューリック銀座7丁目ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(95.0%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする2022年2月28日現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

(注4) 「契約形態」は、2022年2月28日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注5) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者に転貸されています。

(注6) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。

(注7) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

(6) 賃貸借の概況及び損益の状況 当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	1,381,485	265,002	208,869	328,034	173,959	137,649	85,534
賃貸事業収入	1,290,522	265,002	196,302	307,535	156,884	127,607	79,383
その他賃貸事業収入	90,963	-	12,566	20,499	17,075	10,042	6,150
賃貸事業費用	365,494	35,227	117,688	145,271	62,508	68,097	37,197
公租公課	75,329	33,359	38,473	45,237	13,087	4,077	9,551
水道光熱費	51,005	-	8,117	18,344	10,054	6,850	4,676
保険料	1,241	36	277	737	257	129	109
修繕費	51,896	-	551	751	1,434	4,212	5,067
管理委託費	100,880	1,325	3,501	6,173	14,888	7,543	5,797
その他賃貸事業費用	6,485	506	26,068	55,610	1,341	26,109	1,290
減価償却費	78,656	-	40,697	18,416	21,444	19,174	10,706
賃貸事業損益	1,015,990	229,774	91,180	182,763	111,451	69,552	48,336
NOI	1,094,647	229,774	131,878	201,179	132,895	88,726	59,042

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水ソラシ ティ	ヒューリック東 上野一丁目ビル	東京西池袋ビル ディング	ヒューリック虎 ノ門ビル	ヒューリック渋 谷一丁目ビル	ヒューリック東 日本橋ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	106,034	(注2)	99,144	56,750	465,316	121,832	108,894
賃貸事業収入	95,375	(注2)	89,923	56,030	410,949	98,095	97,560
その他賃貸事業収入	10,658	(注2)	9,220	720	54,366	23,736	11,333
賃貸事業費用	36,745	(注2)	43,308	20,538	175,791	45,470	45,013
公租公課	9,613	(注2)	7,697	2,386	61,580	9,430	8,577
水道光熱費	5,748	(注2)	4,510	-	17,089	6,099	8,783
保険料	124	(注2)	128	121	352	140	136
修繕費	288	(注2)	869	-	1,503	3,088	2,588
管理委託費	11,019	(注2)	10,366	9,787	40,270	7,399	6,620
その他賃貸事業費用	1,174	(注2)	6,867	3,523	1,289	6,068	930
減価償却費	8,776	(注2)	12,869	4,719	53,705	13,243	17,376
賃貸事業損益	69,288	(注2)	55,836	36,212	289,524	76,362	63,881
NOI	78,065	712,683	68,705	40,931	343,230	89,605	81,257

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック神保町ビル	ヒューリック銀座7丁目ビル	ヒューリック五反田山手通ビル	番町ハウス	恵比寿南ビル	ヒューリック飯田橋ビル	ヒューリック浅草橋ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	46,295	556,040	92,253	(注2)	(注2)	44,848	252,465
賃貸事業収入	38,707	526,040	79,669	(注2)	(注2)	40,375	241,314
その他賃貸事業収入	7,588	30,000	12,583	(注2)	(注2)	4,473	11,150
賃貸事業費用	15,958	184,197	63,435	(注2)	(注2)	14,914	178,297
公租公課	3,390	78,496	5,810	(注2)	(注2)	3,740	12,809
水道光熱費	2,518	29,792	6,837	(注2)	(注2)	3,185	14,273
保険料	62	799	158	(注2)	(注2)	64	419
修繕費	441	8,875	13,107	(注2)	(注2)	424	1,210
管理委託費	3,999	38,759	6,004	(注2)	(注2)	4,059	45,943
その他賃貸事業費用	691	2,165	22,009	(注2)	(注2)	796	13,501
減価償却費	4,855	25,309	9,509	(注2)	(注2)	2,642	90,138
賃貸事業損益	30,337	371,843	28,818	(注2)	(注2)	29,934	74,168
NOI	35,192	397,152	38,328	58,849	45,631	32,577	164,306

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック恵比寿ビル	ヒューリック両国ビル	ヒューリック浅草橋江戸通	ヒューリック中野ビル	ヒューリック上野ビル	ヒューリック麹町ビル	吉祥寺富士ビル
運用日数	181	181	181	181	181	120	120
賃貸事業収益	34,129	156,207	144,638	94,786	116,757	182,138	(注2)
賃貸事業収入	32,351	143,065	136,804	84,365	105,488	174,461	(注2)
その他賃貸事業収入	1,777	13,142	7,833	10,421	11,269	7,676	(注2)
賃貸事業費用	11,067	66,619	53,320	29,579	25,222	41,813	(注2)
公租公課	2,703	9,641	8,390	6,497	-	-	(注2)
水道光熱費	1,858	9,057	5,196	4,731	7,499	7,047	(注2)
保険料	36	216	190	142	143	187	(注2)
修繕費	669	1,637	1,334	459	1,156	300	(注2)
管理委託費	2,884	11,875	9,433	9,487	8,722	14,794	(注2)
その他賃貸事業費用	1,583	754	780	899	2,614	973	(注2)
減価償却費	1,330	33,436	27,995	7,360	5,086	18,509	(注2)
賃貸事業損益	23,061	89,587	91,317	65,206	91,535	140,325	(注2)
NOI	24,392	123,024	119,312	72,566	96,621	158,834	98,814

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック八王子ビル	ヒューリック神戸ビル	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 （注1）
運用日数	181	120	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	155,297	129,467	312,000	218,931	（注2）	84,299	119,962
賃貸事業収入	142,312	120,378	312,000	218,931	（注2）	79,681	115,218
その他賃貸事業収入	12,985	9,089	-	-	（注2）	4,617	4,743
賃貸事業費用	48,542	32,896	74,419	71,935	（注2）	20,691	22,604
公租公課	6,693	-	32,328	34,690	（注2）	6,216	9,788
水道光熱費	8,445	6,225	-	-	（注2）	4,116	2,433
保険料	167	151	428	1,791	（注2）	58	55
修繕費	1,053	6,621	-	3,079	（注2）	1,610	197
管理委託費	8,244	14,074	6,240	4,378	（注2）	3,189	3,700
その他賃貸事業費用	936	1,630	505	7,918	（注2）	384	4,602
減価償却費	23,001	4,194	34,917	20,077	（注2）	5,114	1,826
賃貸事業損益	106,754	96,571	237,580	146,995	（注2）	63,608	97,358
NOI	129,755	100,765	272,497	167,072	78,077	68,722	99,184

（単位：千円）

物件名称	横浜山下町ビル	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	アリア松原
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	（注2）	52,485	63,208	84,023	256,234	149,112	（注2）
賃貸事業収入	（注2）	47,159	51,196	77,067	234,550	140,861	（注2）
その他賃貸事業収入	（注2）	5,326	12,012	6,956	21,684	8,250	（注2）
賃貸事業費用	（注2）	21,067	24,845	30,720	130,348	52,544	（注2）
公租公課	（注2）	4,187	3,841	5,114	21,517	10,233	（注2）
水道光熱費	（注2）	4,269	3,507	4,167	20,791	6,432	（注2）
保険料	（注2）	72	49	90	334	175	（注2）
修繕費	（注2）	1,242	3,952	1,477	2,277	768	（注2）
管理委託費	（注2）	4,572	2,873	5,890	31,568	10,749	（注2）
その他賃貸事業費用	（注2）	1,170	1,926	1,027	2,002	807	（注2）
減価償却費	（注2）	5,553	8,693	12,953	51,857	23,377	（注2）
賃貸事業損益	（注2）	31,418	38,363	53,303	125,886	96,568	（注2）
NOI	117,317	36,971	47,057	66,256	177,743	119,945	95,616

(単位:千円)

物件名称	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	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	チャームスイート新宿戸山	チャームスイート石神井公園
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	(注2)	(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)	(注2)
公租公課	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
水道光熱費	(注2)	(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)	(注2)
修繕費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
管理委託費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
その他賃貸事業費用	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
減価償却費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
賃貸事業損益	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)
NOI	158,258	84,188	78,898	71,934	51,043	72,985	74,338

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック調布	アリスタージュ経堂	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
運用日数	181	120	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	94,133	(注2)	130,176	43,285	42,091	35,273	16,708
賃貸事業収入	86,368	(注2)	130,176	43,285	42,091	35,273	16,708
その他賃貸事業収入	7,765	(注2)	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	29,818	(注2)	27,953	8,949	12,787	11,217	6,382
公租公課	-	(注2)	15,635	4,707	5,635	4,690	2,285
水道光熱費	7,430	(注2)	-	-	-	-	-
保険料	112	(注2)	197	62	87	74	46
修繕費	232	(注2)	-	-	-	84	283
管理委託費	2,194	(注2)	960	720	1,320	960	840
その他賃貸事業費用	621	(注2)	505	505	504	504	504
減価償却費	19,227	(注2)	10,655	2,954	5,239	4,902	2,422
賃貸事業損益	64,315	(注2)	102,222	34,335	29,303	24,056	10,326
NOI	83,542	139,760	112,877	37,290	34,543	28,958	12,748

（単位：千円）

物件名称	千葉ネットワークセンター	札幌ネットワークセンター	京阪奈ネットワークセンター	相鉄フレッサイン銀座七丁目	相鉄フレッサイン東京六本木	ヒューリック築地三丁目ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	214,687	80,358	45,166	240,000	108,000	（注2）
賃貸事業収入	214,687	80,358	45,166	240,000	108,000	（注2）
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	（注2）
賃貸事業費用	82,508	24,274	16,773	56,396	32,999	（注2）
公租公課	30,590	13,001	8,496	25,330	11,309	（注2）
水道光熱費	-	-	-	-	-	（注2）
保険料	563	218	129	254	107	（注2）
修繕費	613	950	-	-	-	（注2）
管理委託費	1,800	793	1,200	2,400	1,080	（注2）
その他賃貸事業費用	584	504	504	605	263	（注2）
減価償却費	48,357	8,805	6,443	27,807	20,240	（注2）
賃貸事業損益	132,179	56,084	28,392	183,603	75,000	（注2）
NOI	180,537	64,889	34,836	211,410	95,240	（注2）

（注1）本投資法人は2021年11月1日に「ヒューリック新宿三丁目ビル」の信託受益権準共有持分50.0%及び一部底地共有持分50.0%を譲渡しています。

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

（注3）「NOI」は、以下の式を用い算出しています。

「NOI」= 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用 + 減価償却費