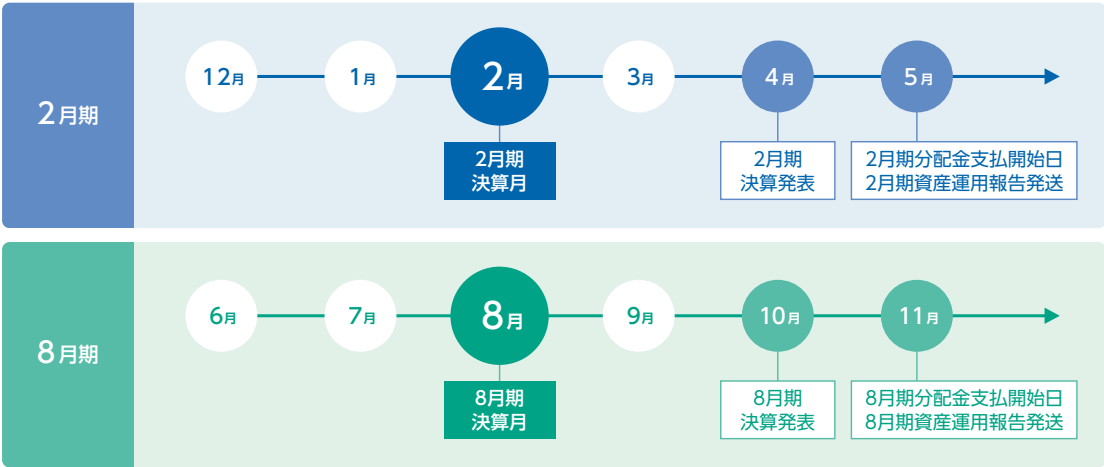


IRスケジュール



ホームページのご案内 ▶ <https://www.hulic-reit.co.jp/> 3295 🔍 (証券コード)

投資家の皆様へタイムリーな情報開示と本投資法人へのご理解を深めていただくため、ホームページでは様々なコンテンツをご用意し、IR及び情報発信に取り組んでいます。

IRライブラリー

ESGへの取り組み

物件概要

スマートフォン・タブレットでもご覧いただけます。

QRコード

10TH
ANNIVERSARY



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES
NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS

決算・運用状況のご報告 (第20期資産運用報告)

自 2023年9月1日 至 2024年2月29日

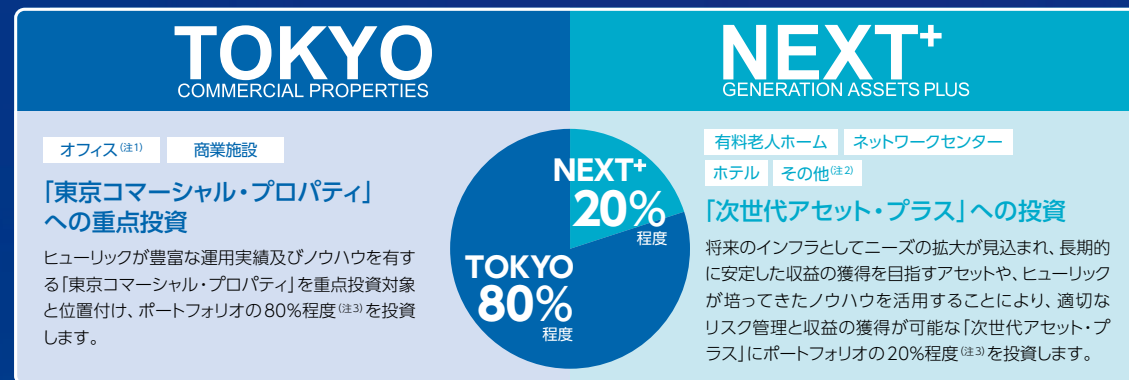
ヒューリックリート投資法人

東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11号
<https://www.hulic-reit.co.jp/>

ヒューリックリートの特徴

「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット・プラス」への投資

本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティ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・プラスへの投資により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を目指します。



(注1) 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ます。オフィスにおける東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上(取得価格ベース)とします。(注2) 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いいます。(注3) 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(変動幅は最大約10ポイント)となることがあります。

決算ハイライト

■ 確定分配金

第20期(2024年2月期)

3,583円

■ 予想分配金(ご参考)^(注1)

第21期(2024年8月期)

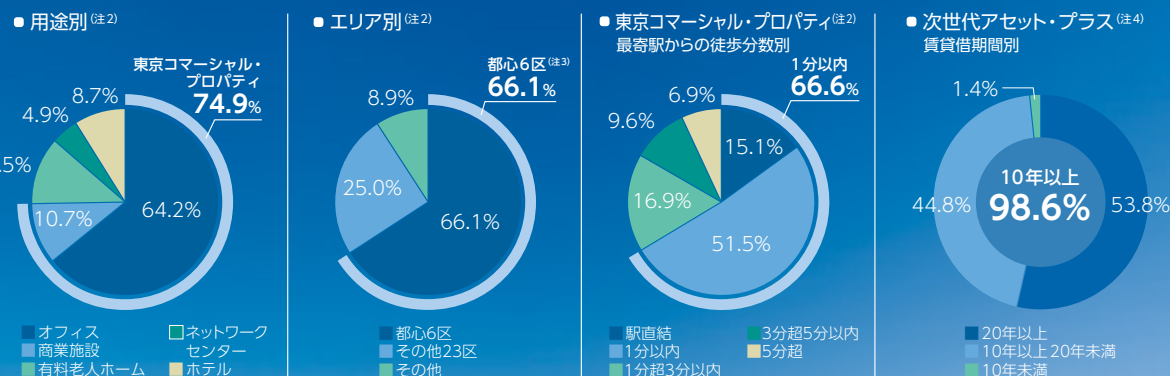
3,580円

第22期(2025年2月期)

3,480円



■ ポートフォリオサマリー



(注1) 上記予想分配金のうち、第21期及び第22期の予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2024年4月18日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、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等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。(注2) 取得価格に基づく割合です。(注3) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。(注4) 賃貸面積に基づく割合です。

投資主の皆様へ



投資主の皆様におかれましては、平素より、ヒューリックリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2014年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場して以降、着実に運用実績を積み上げ、この度、無事上場10周年を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の力強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、第20期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期の運用実績は、営業収益113億円、営業利益59億円、当期純利益は51億円を計上し、投資口1口当たりの分配金は3,583円となりました。

本投資法人は、ポストコロナの社会経済活動の正常化に伴い、安定性に加え、成長性の向上を企図した資産入替えを推進してきました。当期において、2023年12月に成長性が期待できるアセットとして、相鉄フレッサイン東京六本木(追加取得)及びヒューリック雷門ビルのホテル2物件のほか、ヒューリック駒込ビルの計3物件を取得する一方で、同年9月にヒューリック銀座7丁目ビル(準共有持分47.5%)、第21期に入りヒューリック東日本橋ビルを譲渡する資産の入替えを行い、上記資産入替え後の保有物件は66物件、資産規模(取得価格合計)は3,897億円(億円未満四捨五入)となりました。

ESG(Environment(環境)、Society(社会)、Governance(ガバナンス))関連の取組みでは、2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「GRESBレーティング」で最高位の「5 Star」を4年連続で取得し、同時に7年連続で「Green Star」を取得したほか、CDP気候変動プログラムにも初参加しました。

また、2050年に温室効果ガス(GHG)排出量をネットゼロとする目標(KPI)に向けて、保有物件における再生可能エネルギー由来電力の導入等、GHG排出量削減を推進しています。

本投資法人は、今後もヒューリックグループのサポートを活用しながら、環境に適応した資産入替えを通じて機動的なポートフォリオ運営を継続し、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実現することにより、投資主価値を最大化していくことを目指してまいります。

今後とも変わらぬご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

Contents

1 投資主の皆様へ	8 ポートフォリオマップ	36 V. 注記表
2 資産規模の推移	10 I. 資産運用報告	48 VI. 金銭の分配に係る計算書
4 第20期外部成長／第20期内部成長	32 II. 貸借対照表	49 VII. 監査報告書
6 財務運営／ESGへの取り組み	34 III. 損益計算書	51 VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
	35 IV. 投資主資本等変動計算書	53 投資主インフォメーション

資産規模の推移

上場10年の資産規模及びポートフォリオ構成の推移

収益力向上を追求した資産規模拡大

好調な不動産賃貸マーケットを背景に、
オフィス・商業施設を中心とした物件取得を行い、資産規模を拡大

安定性に軸足を置いた資産入替への推進

先行き不透明な環境下において、安定的な収益が見込まれる
銀行店舗物件を中心に取得する資産入替えを実践

クオリティや
成長性向上等を企図した
資産入替え戦略の推進

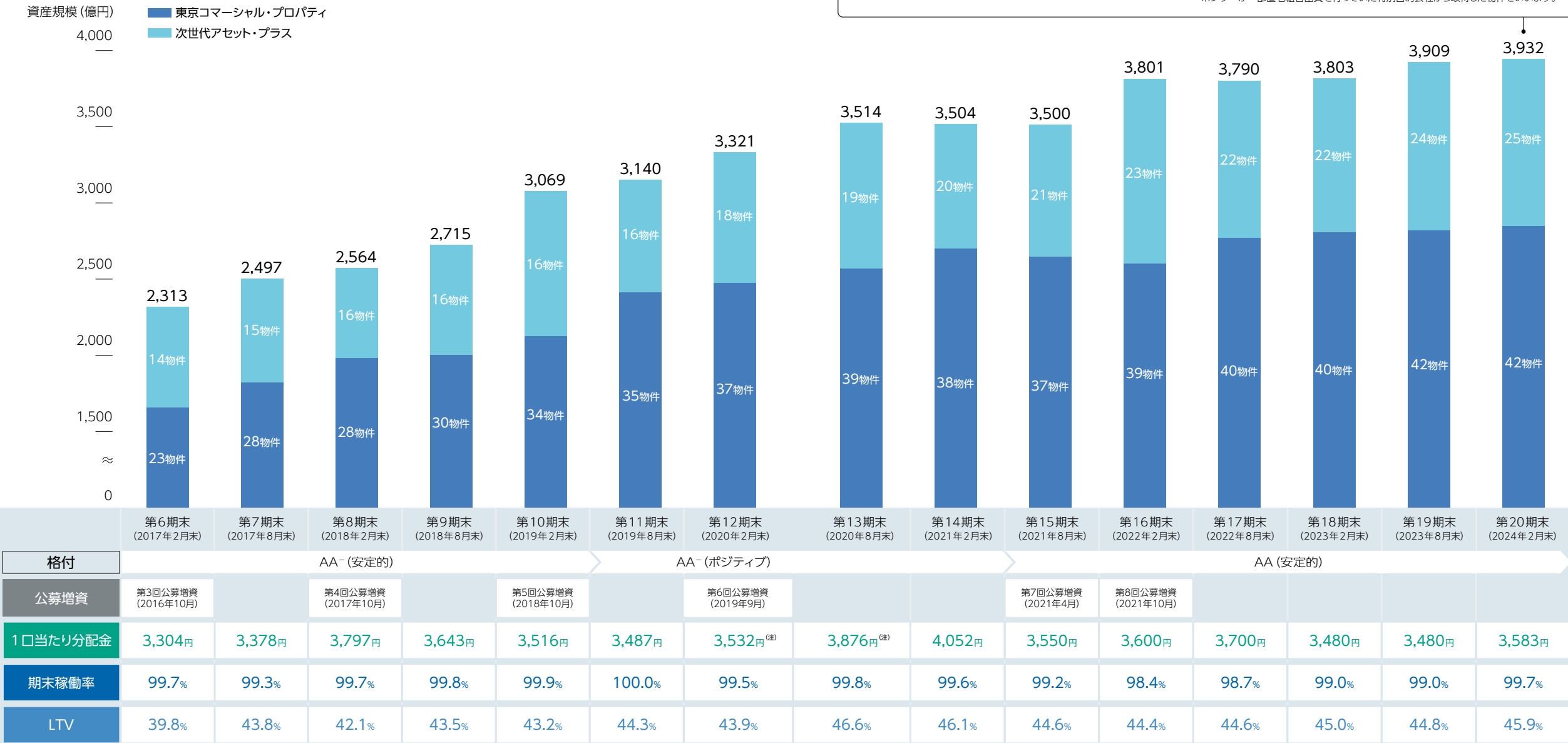
ポストコロナの社会経済活動の正常化に伴い、安定性に加え、成長性の向上を
企図した資産入替えを推進

資産規模 (第20期末 (2024年2月末) 時点)

67 物件 3,932 億円

■ スポンサー開発物件	34 物件	2,252 億円
■ スポンサー保有物件等 ^(注)	29 物件	1,588 億円
■ 第三者からの取得 (独自ルート) 物件	4 物件	92 億円

(注) スポンサー保有物件等とは、スポンサーが外部から取得し保有していた物件及びスポンサーが一部匿名組合出資を行っていた特別目的会社から取得した物件をいいます。



(注) 利益超過分配金を含みます。

第20期外部成長

資産入替えを中心とした外部成長戦略を継続

- 第20期以降も資産入替えを推進。3物件・128億円の物件取得を行う一方、1物件(2023年9月1日付ヒューリック銀座7丁目ビル 第2回(準共有持分47.5%)・109億円)を譲渡

第20期(2024年2月期)の資産入替え			第20期(2024年2月期)末時点
物件取得 銀行店舗物件 1 物件 ホテル 2 物件 合計128億円	物件譲渡 オフィス 1 物件 合計109億円	資産規模 3,932億円	

- ホテル2物件の取得を行う等、**ポートフォリオのクオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略を推進**
- 第19期末時点と比較し、ポートフォリオに占めるホテルの割合は6.0%から8.7%に上昇
マーケット環境に適応したポートフォリオを構築

- 第20期取得物件

▶ ヒューリック駒込ビル (準共有持分90%)

スポンサーが建替事業により開発した、みずほ銀行駒込支店が入居する環境配慮型オフィスビルをスポンサーと共有

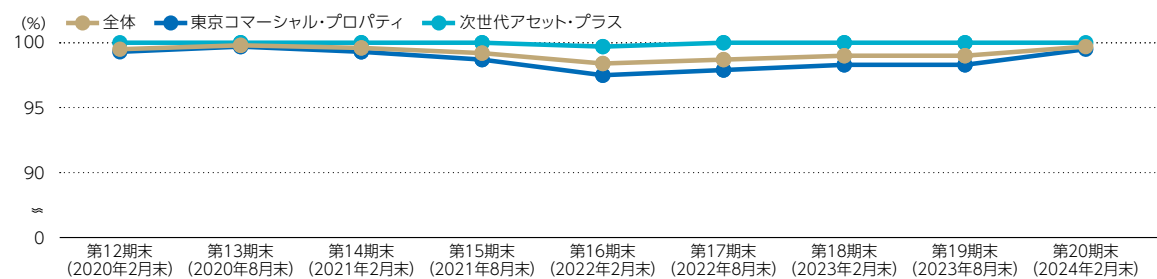


オフィス	最寄駅から徒歩2分	スポンサー開発	環境配慮型
取得価格 1,930百万円 鑑定評価額(注1) 1,998百万円 NOI利回り(注2) 3.8% 所在地 東京都文京区	最寄駅 都営地下鉄三田線「千石」駅徒歩2分 稼働率 100.0%		
- 最寄駅より徒歩2分、幹線通りが交わる角地に位置しているため、視認性は良好。駅近接性にも優れ、集客性の観点から優位性を有する立地 - 居住者密度が高く、通勤・通学者も相応に多いため、昼間人口は流入超過であり、周辺住民向けの来店型事務所や店舗等の需要が見込まれるエリア - 良好な視認性と、築古ビルが多い周辺マーケットにおいて2012年1月竣工であること等から一定の競争力・優位性を有する			

第20期内部成長

ポートフォリオの運営状況

- 稼働率の推移** 第20期末(2024年2月末)時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.7%と高稼働率を維持



▶ ヒューリック雷門ビル (THE GATE HOTEL 雷門 by HULIC)

スポンサーが開発した「THE GATE HOTEL」ブランドの第1号ホテルを取得

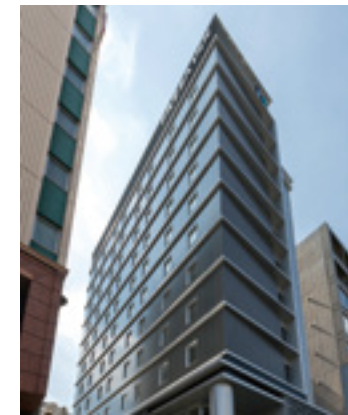


ホテル	最寄駅から徒歩2分	スポンサー開発	環境配慮型
取得価格 5,900百万円 鑑定評価額(注1) 5,970百万円 NOI利回り(注2) 3.7% 所在地 東京都台東区	最寄駅 東京メトロ銀座線「浅草」駅徒歩2分 稼働率 100.0%		

- 東京メトロ銀座線「浅草」駅より徒歩2分、「雷門通り」沿いに所在し、浅草の観光名所でもある浅草寺雷門からも近く、浅草エリアの中心部に立地
- 2012年7月に竣工し、1～2階には食品スーパー、3階以上に「THE GATE HOTEL」ブランドのホテルが入居する地上15階建の複合ビル
- ホテル客室全134室のうち、24㎡のダブルルームまたはツインルームが全体の7割を占めており、観光客及びビジネス客双方の宿泊需要に対応可能な客室構成

▶ 相鉄フレッサイн東京六本木 (準共有持分50%追加取得)

スポンサーが保有する準共有持分50%を追加取得し、完全保有に



ホテル	最寄駅から徒歩1分	スポンサー開発	環境配慮型
取得価格 4,950百万円 鑑定評価額(注1) 4,950百万円 NOI利回り(注2) 3.8% 所在地 東京都港区	最寄駅 東京メトロ日比谷線他「六本木」駅徒歩1分 稼働率 100.0%		

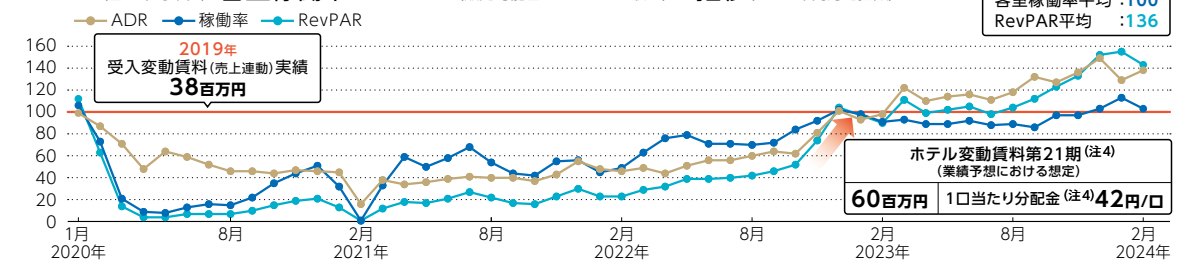
- 東京メトロ日比谷線及び都営地下鉄大江戸線「六本木」駅より徒歩1分、「六本木通り」に面し、六本木交差点至近に立地
- ダブルルームを主軸とし、その他にもシングルルームやツインルーム等全201室を構え、幅広い利用シーンにも対応
- 全館LED照明、太陽光発電等の導入により、エネルギー使用量及び温室効果ガス排出量の抑制に寄与

(注1) 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

(注2) [NOI利回り]は、取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を取得価格で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。当該利回りは本資産運用会社において算出した数値であり、各不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

ホテルの運営状況

- ADR(客室平均単価)・客室稼働率・RevPAR(販売可能客室一室当たり収益)の推移** (2019年同月比指数)(注3)



(注3) 2020年1月～2024年2月における各月の実績(相鉄フレッサイн銀座七丁目、相鉄フレッサイн東京六本木及びヒューリック築地三丁目ビルの実績の単純平均)について、2019年同月の実績を100として指数化した数値を記載しています。なお、本グラフは変動賃料の発生を保証するものではなく、ADR・客室稼働率・RevPARが2019年の実績を超過した場合でも変動賃料が発生するとは限りません。(注4) ホテルの変動賃料は年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生し、変動賃料が発生した場合は奇数月(8月期)の収入に計上されます。なお、1口当たり分配金については業績予想における想定の変動賃料を発行済投資口数(1,440,000口)で除した数値となります。なお、想定の数値であり、変動賃料の額及び分配金額等について保証するものではありません。

財務運営

安定的かつ健全な財務運営

- 長期発行体格付（見通し）

日本格付研究所（JCR） **AA**（安定的）

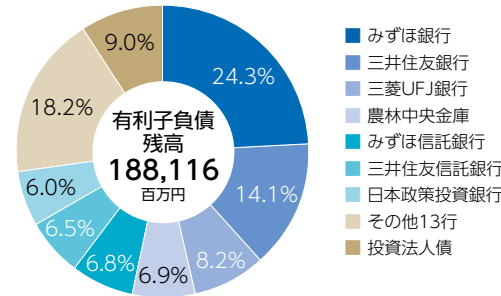
- 有利子負債の状況 第20期末（2024年2月末）^{（注1）}

長期有利子負債比率	固定金利比率 ^{（注2）}	平均調達金利	平均残存期間
100.0%	96.2%	0.65%	3.8年

（注1）2023年12月1日付及び同年12月22日付で借入れた短期借入金の第20期末（2024年2月末）において未返済の借入残高を除いて算出しています。

（注2）固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

- 有利子負債の調達先 第20期末（2024年2月末）



ESGへの取り組み

外部機関による評価・賛同するイニシアチブ

GRESBリアルエスティート評価（2023年）



GRESB
レーティング
5 Star
（最高位・4年連続）

GRESB
開示評価
A
（最高位・5年連続）

気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）



- 2021年7月にTCFD提言への賛同を表明
- 2022年4月より、シナリオ分析及び財務インパクトを開示

※TCFD提言に基づくシナリオ分析及び財務インパクトの詳細は、本投資法人のホームページに掲載のESGレポートをご参照ください。

E 環境 (Environment)

省エネルギー・気候変動対策の推進



循環型経済への対応 （水資源の有効活用、 廃棄物削減など）



目標（KPI）の設定対象

- エネルギー消費量
- 温室効果ガス（GHG）排出量
- グリーンビルディング認証の取得比率

グリーンビルディング認証^{（注1）}の 取得比率^{（注2）}の維持向上

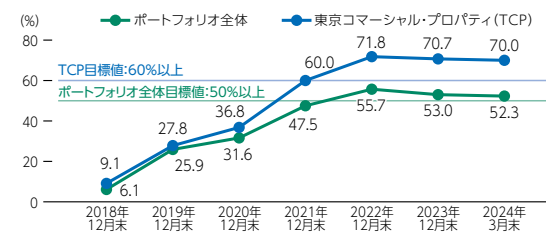
グリーンビルディング認証の取得比率

目標（KPI）

- ポートフォリオ全体：**50%以上の維持**
- 東京コマーシャル・プロパティ：**60%以上の維持**

※いずれも物件数ベース

実績



グリーンビルディング認証の取得比率

	物件数ベース	延床面積ベース ^{（注3）}
ポートフォリオ全体	52.3%	60.9%
東京コマーシャル・プロパティ	70.0%	83.2%

（2024年3月末時点）

（注1）DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。（注2）グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。（注3）本投資法人が区分所有権又は共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する区分所有権又は共有持分に相当する面積に基づき算出しています。

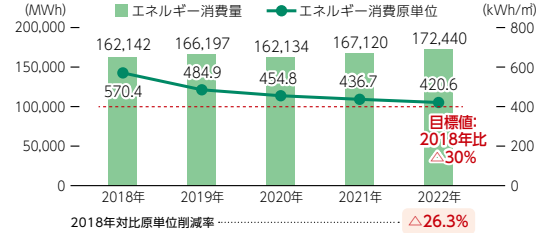
GHG排出削減に向けた目標（KPI）の進捗

エネルギー消費量

目標（KPI）

- 2030年末までに、ポートフォリオ全体において2018年の実績値対比で**30%のエネルギー消費原単位の削減**

実績^{（注2）}

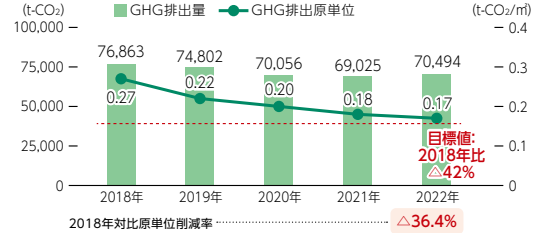


GHG排出量

目標（KPI）

- 2030年末までに、ポートフォリオ全体において2018年の実績値対比で**42%のGHG排出原単位の削減**
- 2050年ネットゼロ^{（注1）}

実績^{（注2）}



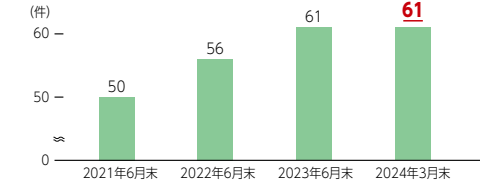
GHG排出削減に向けた各種取り組み

LED化の推進

テナント入替え等のタイミングにおいて、LED照明への切替えを着実に推進

- LED照明が導入された物件数の推移

（専有部または共用部の一部にLED照明が導入されている物件を含む）



太陽光発電設備の活用

再生可能エネルギーの使用により建物の照明負荷を低減

- 太陽光発電設備の導入物件数及びCO2排出量削減効果の試算

太陽光発電設備の導入物件数 **13** 物件

2023年の発電実績 **56,854kWh**^{（注3）}
（CO2排出量で年間約**24.9t**の削減量^{（注4）}に相当）

本資産運用会社は、本投資法人及び本資産運用会社に関連する気候関連のリスク・機会に対応するために、気候変動・レジリエンスポリシーにおいて、ガバナンス体制を定めており、また、シナリオ分析を通じて気候関連リスクの影響を認識し対応策を検討することにより、本投資法人の事業上のリスクの低減と価値創出の機会を実現し、持続可能な収益を長期的に確保することを目指しています。さらに、特定した重要な気候関連のリスク・機会の要因について、管理プロセスを定め、当該リスクの軽減と当該機会の実現に取り組んでいます。取り組みの詳細は本投資法人HP内の「気候変動への取組み」（<https://www.hulic-reit.co.jp/ja/esg/climate.html>）をご覧ください。

S 社会 (Society)

お客様（テナント・利用者）の満足度向上



働きがいのある職場環境
（人材の確保、人材開発・育成、
DEI（多様性・公平性・包摂性）等）



ステークホルダーへの
情報開示と対話



地域社会への貢献

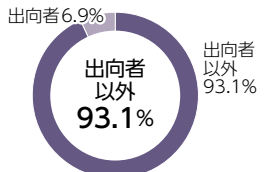


G ガバナンス (Governance)

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成
（2024年3月末時点）

常勤取締役

従業員^{（注5）}



- 1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入
- 主要な役員の役員報酬への投資口価格相対パフォーマンス連動報酬の導入
- ヒューリックによるセームポート出資とスポンサーも含めた役員持投資口会・従業員持投資口会の導入

（注1）エネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。（注2）実績値の算出に当たり、各年の対象物件の範囲は、次のとおりです。①年間を通して保有している物件を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、各年の年初時点において本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。（注3）実績値の算出に当たり、対象物件の範囲は、次のとおりです。①本投資法人が保有している期間を対象としています（データの入手が可能な物件に限ります。）。②本投資法人が共有持分を保有する物件については、本投資法人が保有する共有持分に相当する数値をもとに算出しています。（注4）2023年の実績値に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。（注5）従業員総数には、従業員兼役員3名を含み、派遣社員を除いています。

ポートフォリオ一覧

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)
東京コマーシャル・プロパティ	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250
	OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100
	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623
	OF-04	ラピロス六本木	東京都港区	6,210
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900
	OF-06	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	38,149
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678
	OF-12	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580
	OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100
	OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480
	OF-17	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450
	OF-22	番町ハウス	東京都千代田区	2,750
	OF-23	恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450
	OF-25	ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	4,750
	OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275
	OF-27	ヒューリック両国ビル	東京都墨田区	5,610
	OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区	5,420
	OF-29	ヒューリック中野ビル	東京都中野区	3,200
	OF-30	ヒューリック上野ビル	東京都台東区	4,100
	OF-31	ヒューリック麹町ビル	東京都千代田区	12,600
	OF-32	吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150
	OF-33	ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市	4,900
	OF-34	ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市	6,710
	OF-35	ヒューリック五反田ビル	東京都品川区	6,162
	OF-36	ヒューリック王子ビル	東京都北区	5,300
	OF-37	ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区	10,970
	OF-38	ヒューリック駒込ビル	東京都文京区	1,930
	オフィス(33物件) 小計			252,477
商業施設	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456
	RE-02	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166
	RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200
	RE-04	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660

区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)
東京コマーシャル・プロパティ	RE-09	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200
	RE-11	HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150
	RE-12	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100
	RE-13	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556
	RE-14	ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670
	商業施設(9物件) 小計			42,158
	東京コマーシャル・プロパティ(42物件) 中計			294,635

有料老人ホーム	NH-01	アリア松原	東京都世田谷区	3,244
	NH-02	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390
	NH-03	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850
	NH-04	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760
	NH-05	トラストガーデン常磐松	東京都渋谷区	3,030
	NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780
	NH-07	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323
	NH-08	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200
	NH-09	ヒューリック調布	東京都調布市	3,340
	NH-10	アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	9,000
	NH-11	グランダ学芸大学	東京都目黒区	2,200
	NH-12	チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区	2,550
	NH-13	ソナーレ石神井	東京都練馬区	2,400
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム(13物件) 小計			45,067
	NW-01	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570
	NW-02	田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355
	NW-03	広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080
	NW-04	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市長古屋市	1,015
	NW-05	長野ネットワークセンター	長野県長野市	305
	NW-06	千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060
	NW-07	札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510
ホテル	NW-08	京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250
	ネットワークセンター(8物件) 小計			19,145
	HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520
	HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区	9,950
	HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972
	HT-04	ヒューリック雷門ビル	東京都台東区	5,900
	ホテル(4物件) 小計			34,342
	次世代アセット・プラス(25物件) 中計			98,554

67物件 合計	393,189
---------	---------

(注1) 取得価格は百万円未満を四捨五入して表示しています。
(注2) 次頁地図内には、第20期末(2024年2月末)時点において保有する東京コマーシャル・プロパティのうち、次頁地図上に位置する物件をプロットしています。
次頁物件のほか、東京コマーシャル・プロパティとして「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」を保有しています。
(注3) OF-16「ヒューリック東日本橋ビル」は2024年3月27日付で譲渡済のため、次頁地図内に記載していません。

主要物件 (掲載写真は主なスポンサー開発物件)

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

RE-13

ヒューリック志村坂上

商業施設 駅徒歩12分

RE-11

HULIC &New SHIBUYA

商業施設 駅徒歩5分

OF-03

虎ノ門ファーストガーデン

オフィス 駅徒歩1分

OF-25

ヒューリック浅草橋ビル

オフィス 駅徒歩1分

1.資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

期 別	単 位	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
営業収益	百万円	11,006	11,502	10,678	11,222	11,323
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(10,361)	(10,854)	(10,552)	(10,856)	(10,955)
営業費用	百万円	4,855	5,203	5,053	5,339	5,363
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,490)	(3,753)	(3,828)	(3,990)	(3,981)
営業利益	百万円	6,150	6,298	5,625	5,882	5,960
経常利益	百万円	5,434	5,567	4,888	5,099	5,160
当期純利益	百万円	5,345	5,475	4,887	5,063	5,160
総資産額	百万円	396,983	400,230	400,524	401,942	409,823
（対前期比）	%	(+7.5)	(+0.8)	(+0.1)	(+0.4)	(+2.0)
純資産額	百万円	200,387	200,678	200,238	200,290	200,440
（対前期比）	%	(+8.0)	(+0.1)	(△0.2)	(+0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	194,754	194,754	194,754	194,754	194,754
発行済投資口の総口数	口	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
1口当たり純資産額	円	139,158	139,360	139,054	139,090	139,194
分配総額	百万円	5,184	5,328	5,011	5,011	5,159
配当性向 (注1)	%	96.9	97.3	102.5	98.9	99.9
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,784	3,802	3,394	3,516	3,583
1口当たり分配金額	円	3,600	3,700	3,480	3,480	3,583
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,600)	(3,700)	(3,480)	(3,480)	(3,583)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率 (対前期比増減) (注3)	%	50.5 (+0.3)	50.1 (△0.4)	50.0 (△0.1)	49.8 (△0.2)	48.9 (△0.9)
自己資本利益率 (年換算) (注4)	%	2.8 (5.6)	2.7 (5.4)	2.4 (4.9)	2.5 (5.0)	2.6 (5.2)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	62	62	62	66	67
総賃貸可能面積	m ²	352,937.00	355,065.24	350,352.73	360,406.32	364,920.50
期末稼働率	%	98.4	98.7	99.0	99.0	99.7

- (注1)「配当性向」は、以下の式を用い算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
「配当性向」＝分配総額(利益超過分配金は含まない)/当期純利益×100
- (注2)「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算出しています。
期中平均投資口数は、第16期1,412,480口、第17期1,440,000口、第18期1,440,000口、第19期1,440,000口、第20期1,440,000口です。
- (注3)「自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本比率」＝期末純資産額/期末総資産額×100
- (注4)「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」(純資産当期純利益率)＝当期純利益/[(期首純資産額+期末純資産額)÷2]×100
自己資本利益率の括弧内の数値は、営業日数(第16期181日、第17期184日、第18期181日、第19期184日、第20期182日)により年換算したものを記載しています。

(2)当期の資産の運用の経過

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、2024年2月29日現在(2024年2月29日を以下「当期末」といい、2024年2月29日時点を以下「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。

①運用環境及び運用実績

運用環境:当期の我が国の景気は、このところ足踏みも見られるものの、緩やかに回復しています。オフィスビル賃貸市場については、企業のオフィス需要は底堅く推移し、空室率は改善傾向にあり、賃料についても一部エリアでは徐々に下げ止まりの傾向が見られ、今後は緩やかな回復が期待されます。また、商業施設及びホテルについては、インバウンド需要等が急回復していることもあり、取り巻く環境は改善しています。

運用実績:本投資法人は、当期において、2023年12月にヒューリック駒込ビル、相鉄フレッサイン東京六本木(追加取得)及びヒューリック雷門ビルの計3物件(取得価格合計12,780百万円)を取得し、同年9月にヒューリック銀座7丁目ビル(準共有持分47.5%) (譲渡価格10,935百万円)を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は67物件、取得価格の合計は393,189百万円(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99.7%であり、引き続き高い水準を維持しています。

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

本投資法人は、2016年8月期よりGRESB^(注1)のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、最高位の「5 Star」を4年連続で取得し、同時に7年連続で「Green Star」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において5年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、当期末現在において、次のとおり合計52件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証^(注2)に関しては、6件の認証を取得し、そのうち「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。BELS^(注3)に関しては、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、22件^(注5)の認証を取得し、そのうち「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック神田橋ビル」、「ヒューリック蛸殻町ビル」、「ヒューリック東上野一丁目ビル」、「ヒューリック東日本橋ビル」、「ヒューリック神保町ビル」、「ヒューリック麴町ビル」、「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」において取得しています。また、JHEP認証^(注7)に関しては、「チャームスイート新宿戸山」、「グランド学芸大学」等、4件の認証を取得しています。

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

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

②資金調達の概要

本投資法人は、当期において、資産の取得資金の一部に充当するため、2023年12月1日及び12月22日に合計8,000百万円の資金を短期借入金により調達しました。また、2024年2月7日及び2月29日に長期借入金(グリーンローンを含む)合計で11,243百万円の借入れを行い、返済期限が到来した長期借入金の借換え及び短期借入金の一部期限前弁済を実施しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は188,116百万円(短期借入金6,000百万円、1年内返済予定の長期借入金24,133百万円、長期借入金140,983百万円、投資法人債17,000百万円)となり、総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)は45.9%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

③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11,323百万円(前期比0.9%増)、営業利益は5,960百万円(前期比1.3%増)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,160百万円(前期比1.2%増)、当期純利益は5,160百万円(前期比1.9%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、当期純利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,583 円となりました。

(3)増資等の状況

当期末までの最近5年間における増資等の状況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	
2019年 9 月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	(注1)
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	(注2)
2021年 4 月 7 日	公募増資	39,000	1,351,000	6,336	180,115	(注3)
2021年 4 月27日	第三者割当増資	2,000	1,353,000	324	180,440	(注4)
2021年10月27日	公募増資	82,800	1,435,800	13,623	194,063	(注5)
2021年11月22日	第三者割当増資	4,200	1,440,000	691	194,754	(注6)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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。

(投資口の取引所価格の推移)

投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別 最高・最低 投資口価格 (終値)	期別 決算年月	第16期 2022年 2 月	第17期 2022年 8 月	第18期 2023年 2 月	第19期 2023年 8 月	第20期 2024年 2 月
	最高(円)	182,400	169,200	176,000	167,300	164,400
	最低(円)	155,000	152,200	152,000	144,500	144,900

(4)分配金等の実績

当期(第20期)の分配金は、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、1口当たり3,583円とし、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図して、当期純利益の概ね全額を分配することとしています。

期 別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日	自 2022年 3 月 1 日 至 2022年 8 月31日	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
当期末処分利益総額	5,636,682千円	5,927,719千円	5,487,461千円	5,540,065千円	5,689,258千円
利益留保額	452,682千円	599,719千円	476,261千円	528,865千円	529,738千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	5,184,000千円 (3,600円)	5,328,000千円 (3,700円)	5,011,200千円 (3,480円)	5,011,200千円 (3,480円)	5,159,520千円 (3,583円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	5,184,000千円 (3,600円)	5,328,000千円 (3,700円)	5,011,200千円 (3,480円)	5,011,200千円 (3,480円)	5,159,520千円 (3,583円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引 当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の我が国の景気は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されますが、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、マイナス金利政策解除に伴う影響に十分注意する必要があります。このような見通しの中、オフィスビル賃貸市場については、引き続き、事業所の集約・移転や館内増床などオフィスニーズの変化等に注視し、また、商業施設及びホテルについても、インバウンド需要の回復等が一段と強ま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、本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティ^(注1)を据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセット・プラス^(注2)への投資により長期的かつ安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

財務戦略については、適正なLTV水準を維持し、借入金の借入期間の長期化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1)「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京圏(東京都及び東京都近郊の政令指定都市)及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。なお、オフィスにおける東京圏への投資比率を、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上(取得価格ベース)とします。

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

(6)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（1物件・譲渡価格4,080百万円）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
ヒューリック東日本橋ビル	東京都 中央区	2024年3月27日	4,080	非開示(注)

(注) 譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(B)借入金の期限前弁済

本投資法人は、2024年4月18日付で、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、以下の借入金について、同年4月30日付で、残額及び一部を期限前弁済することを決定しました。

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	2,300 (注1)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) に0.20%を加えた利率	2023年 12月1日	2024年 11月29日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社 みずほ銀行	3,700 (注2)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR) に0.20%を加えた利率	2023年 12月22日	2024年 12月20日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(注1) 2024年2月22日付で公表の「借入金の一部期限前弁済に関するお知らせ」に記載の借入金の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、当該借入金は本件期限前弁済により全額弁済されます。

(注2) 上記借入金のうち12億円を弁済し、本件期限前弁済後の借入残額は25億円となります。

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第16期 2022年 2 月28日現在	第17期 2022年 8 月31日現在	第18期 2023年 2 月28日現在	第19期 2023年 8 月31日現在	第20期 2024年 2 月29日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	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	1,440,000口	1,440,000口	1,440,000口
出資総額	194,754百万円	194,754百万円	194,754百万円	194,754百万円	194,754百万円
投資主数	9,528人	9,951人	9,898人	9,718人	10,128人

(2)投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	429,887	29.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	218,919	15.20
ヒューリック株式会社	180,000	12.50
野村信託銀行株式会社(投信口)	65,146	4.52
明治安田生命保険相互会社	22,203	1.54
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,097	1.53
全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
JP MORGAN CHASE BANK 385781	19,125	1.32
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	12,666	0.87
株式会社千葉銀行	10,643	0.73
合 計	1,001,835	69.57

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職ごとの 報酬の総額
執行役員	一寸木 和朗	ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役	一千円
監督役員 (注1)	中村 里佳	有限会社東京エスピーシーサービシーズ 取締役	3,000千円
	富岡 孝幸	島田法律事務所 パートナー	3,000千円
	木下 典子	株式会社みなとシティアプレイザル 代表取締役	3,000千円
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	－	13,100千円 (注2)

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬額は、7,590千円です。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4)役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が、当期において締結している役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(補償の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が本投資法人の役員としての地位に基づき行った不当な行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が一定の範囲で補填されることになります。 (保険料の負担割合) 本保険契約上の投資主代表訴訟に係る保険特約については、当該特約に係る保険料の全額を本投資法人の負担としています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った損害等は、補償の対象外としています。

(5)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末における資産運用を行う資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は、以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	ヒューリックリートマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等に関する事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理事務等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社みずほ銀行

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	区 分	地域区分 (注1)	第19期 (2023年 8 月31日現在)		第20期 (2024年 2 月29日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	3,557	0.9	3,553	0.9
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	3,557	0.9	3,553	0.9
	次世代アセット・ プラス	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
	不動産合計		3,557	0.9	3,553	0.9
信託不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	228,505	56.9	217,767	53.1
		その他23区	49,818	12.4	51,481	12.6
		その他	16,774	4.2	16,764	4.1
		計	295,098	73.4	286,012	69.8
	次世代アセット・ プラス	都心6区	29,037	7.2	33,897	8.3
		その他23区	39,020	9.7	44,866	10.9
		その他	17,522	4.4	17,413	4.2
		計	85,581	21.3	96,177	23.5
	信託不動産合計		380,679	94.7	382,189	93.3
不動産・信託不動産合計		384,237	95.6	385,743	94.1	
預金・その他の資産		17,704	4.4	24,079	5.9	
資産総額		401,942	100.0	409,823	100.0	

(注1)「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
(注2)「保有総額」とは、貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位以下を四捨五入しています。

(2)主要な保有資産

当期末において本投資法人が保有する主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は、以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率(%) (注4)	主たる 用途
ヒューリック神谷町ビル	55,330	32,487.06	31,919.66	98.3	12.5	オフィス
御茶ノ水ソラシティ(注5)	35,673	13,923.42	13,800.58	99.1	(注6)	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル	17,569	8,574.65	8,464.99	98.7	4.1	オフィス
ヒューリック麹町ビル(注5)	12,544	5,380.17	5,380.17	100.0	2.6	オフィス
相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,237	6,984.32	6,984.32	100.0	2.2	ホテル
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191	3,351.07	3,351.07	100.0	2.4	オフィス
ヒューリック小舟町ビル(注5)	11,010	7,781.30	7,781.30	100.0	2.9	オフィス
相鉄フレッサイン東京六本木	9,730	4,816.89	4,816.89	100.0	1.5	ホテル
大井町再開発ビル2号棟	9,444	14,485.66	14,485.66	100.0	2.8	商業施設
アリスタージュ経堂(注5)	9,060	13,279.12	13,279.12	100.0	(注6)	有料老人ホーム
合 計	182,792	111,063.66	110,263.76	99.3	—	

- (注1)「賃貸可能面積」は、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2)「賃貸面積」は、各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、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バ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、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3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によっており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。
- (注5)「御茶ノ水ソラシティ」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(21.7%)に相当する数値を記載しています。「ヒューリック麹町ビル」及び「ヒューリック小舟町ビル」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、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。「アリスタージュ経堂」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、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6) 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、やむを得ない理由により、開示していません。

(3)不動産等組入資産明細

当期末において本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権の概要は、次のとおりです。

区分	不動産等の名称	所 在 地(注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)			
東京 コマーシャル・ プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	不動産信託受益権	55,330	66,300		
		ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区九段北一丁目13番5号	不動産信託受益権	11,191	14,100		
		虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区虎ノ門一丁目7番12号	不動産信託受益権	7,877	12,000		
		ラビロス六本木	東京都港区六本木六丁目1番24号	不動産信託受益権	6,606	10,500		
		ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目19番10号	不動産信託受益権	3,672	4,900		
		ヒューリック神田ビル	東京都千代田区神田須田町一丁目16番地5	不動産信託受益権	3,444	4,510		
		ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目21番地1	不動産信託受益権	2,413	2,970		
		ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目28番5号	不動産信託受益権	2,125	2,820		
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地1	不動産信託受益権	35,673	46,655		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区東上野一丁目7番15号	不動産信託受益権	2,732	3,120		
		東京西池袋ビルディング	東京都豊島区西池袋一丁目7番7号	不動産信託受益権	1,563	2,090		
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目1番18号	不動産信託受益権	17,569	22,000		
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区渋谷一丁目3番9号	不動産信託受益権	5,078	5,900		
		ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番5号	不動産信託受益権	3,497	3,630		
		ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目2番地31	不動産信託受益権	1,541	1,720		
		ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区西五反田一丁目21番8号	不動産	3,553	3,480		
		番町ハウス	東京都千代田区一番町29番地1	不動産信託受益権	2,768	3,600		
		恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南二丁目12番18号	不動産信託受益権	2,423	2,640		
		ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋二丁目6番6号	不動産信託受益権	1,470	1,520		
		ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区浅草橋一丁目22番16号	不動産信託受益権	4,325	4,800		
		ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区東三丁目15番7号	不動産信託受益権	1,283	1,420		
		ヒューリック両国ビル	東京都墨田区両国四丁目31番11号	不動産信託受益権	5,400	6,057		
		ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区浅草橋一丁目30番9号	不動産信託受益権	5,309	6,075		
		ヒューリック中野ビル	東京都中野区本町四丁目44番18号	不動産信託受益権	3,212	3,591		
		ヒューリック上野ビル	東京都台東区上野三丁目16番5号他	不動産信託受益権	4,118	4,590		
		ヒューリック麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目2番地10	不動産信託受益権	12,544	13,600		
		吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番13号	不動産信託受益権	5,155	6,430		
		ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市横山町15番3号他	不動産信託受益権	4,778	5,265		
		ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市中央区三宮町一丁目3番1号	不動産信託受益権	6,830	7,000		
		ヒューリック五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目27番2号	不動産信託受益権	6,176	6,350		
		ヒューリック王子ビル	東京都北区王子一丁目10番17号	不動産信託受益権	5,303	5,480		
		ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区日本橋小舟町8番1号	不動産信託受益権	11,010	11,500		
		ヒューリック駒込ビル	東京都文京区本駒込六丁目1番1号	不動産信託受益権	1,942	1,998		
		商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区東大井五丁目20番1号	不動産信託受益権	9,444	11,800	
			大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区東大井五丁目18番1号	不動産信託受益権	6,429	7,070	
			ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番地2	不動産信託受益権	3,171	4,000	
			ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前五丁目17番9号	不動産信託受益権	2,689	3,600	
			ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区等々力三丁目5番2号	不動産信託受益権	1,198	1,440	
			HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区宇田川町31番1号	不動産信託受益権	3,053	3,570	
			HULIC &New SHINBASHI	東京都港区新橋二丁目11番10号	不動産信託受益権	2,954	3,390	
			ヒューリック志村坂上	東京都板橋区前野町三丁目20番1号他	不動産信託受益権	7,127	7,350	
			ヒューリック目白	東京都豊島区目白三丁目4番11号	不動産信託受益権	5,574	6,590	
			次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区松原五丁目34番6号	不動産信託受益権	3,077
		トラストガーデン用賀の杜			東京都世田谷区用賀一丁目3番1号	不動産信託受益権	5,199	7,330
トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区弦巻二丁目11番1号	不動産信託受益権			2,768	3,920		
トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区宮前二丁目11番10号	不動産信託受益権			2,661	3,790		
トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区東四丁目4番10号	不動産信託受益権			2,863	3,580		
SOMPOケアラヴィール北鎌倉	神奈川県鎌倉市大船字高野2713番地2	不動産信託受益権			1,606	1,900		
チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区新宿七丁目26番48号	不動産信託受益権			3,284	3,830		
チャームスイート石神井公園	東京都練馬区高野台五丁目13番7号	不動産信託受益権			3,126	3,540		
ヒューリック調布	東京都調布市小島町一丁目14番地3	不動産信託受益権			3,335	3,740		
アリスタージュ経堂	東京都世田谷区経堂三丁目20番22号	不動産信託受益権			9,060	10,070		
ネットワークセンター	グラウンド芸芸大学	東京都目黒区鷹番一丁目13番3号		不動産信託受益権	2,228	2,430		
	チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区玉川田園調布一丁目9番10号		不動産信託受益権	2,605	2,710		
	ソナレ石神井	東京都練馬区関町南一丁目2番32号		不動産信託受益権	2,458	2,570		
	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区上池袋四丁目30番17号		不動産信託受益権	4,424	5,310		
	田端ネットワークセンター	東京都北区田端六丁目2番8号		不動産信託受益権	1,329	1,550		
	広島ネットワークセンター	広島県広島市東区光町二丁目6番6号		不動産信託受益権	993	1,150		
	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市中熱田区幡野町20番1号		不動産信託受益権	941	1,020		
	長野ネットワークセンター	長野県長野市大字鶴賀字苗間平1600番地12		不動産信託受益権	279	337		
	千葉ネットワークセンター	千葉県印西市武西学園一丁目1番地1		不動産信託受益権	6,668	7,710		
	札幌ネットワークセンター	北海道札幌市北区北九条西二丁目4番地1		不動産信託受益権	2,450	2,540		
ホテル	京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市木津雲村113番地1		不動産信託受益権	1,138	1,380		
	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区銀座七丁目11番12号		不動産信託受益権	11,237	12,300		
	相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区六本木三丁目10番1号		不動産信託受益権	9,730	9,980		
	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区築地三丁目3番1号		不動産信託受益権	6,782	7,350		
	ヒューリック雷門ビル	東京都台東区雷門二丁目16番11号		不動産信託受益権	5,924	5,970		
	合 計				385,743	458,088		

- (注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- (注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権ごとの賃貸事業の推移は、次のとおりです。

区分		不動産等の名称	第19期 (自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日)				第20期 (自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日)			
			テナント 総数	稼働率	不動産賃貸 事業収益	対総不動産	テナント 総数	稼働率	不動産賃貸	対総不動産
			期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	期間中 (千円) (注3)	賃貸事業 収益比率 (%)	期末時点 (件) (注1)	期末時点 (%) (注2)	期間中 (千円) (注3)	賃貸事業 収益比率 (%)
東京 コー ミ ニ ャ ル ・ プ ロ パ テ ィ	オ フ ィ ス	ヒューリック神谷町ビル	1	94.6	1,352,894	12.5	1	98.3	1,373,687	12.5
		ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	2.4	1	100.0	265,002	2.4
		虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	265,108	2.4	1	100.0	272,922	2.5
		ラピロス六本木	1	84.9	292,999	2.7	1	100.0	299,163	2.7
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	175,686	1.6	1	100.0	173,275	1.6
		ヒューリック神田ビル	1	100.0	151,636	1.4	1	100.0	153,393	1.4
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	90,817	0.8	1	100.0	81,120	0.7
		ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	107,406	1.0	1	100.0	102,861	0.9
		御茶ノ水ソラシティ	1	99.1	(注4)	(注4)	1	99.1	(注4)	(注4)
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1	100.0	98,682	0.9	1	100.0	96,933	0.9
		東京西池袋ビルディング	1	100.0	56,273	0.5	1	100.0	56,273	0.5
		ヒューリック虎ノ門ビル	1	98.7	419,011	3.9	1	98.7	452,636	4.1
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1	100.0	126,869	1.2	1	100.0	133,695	1.2
		ヒューリック東日本橋ビル	1	87.4	93,252	0.9	1	100.0	96,355	0.9
		ヒューリック神保町ビル	1	100.0	44,817	0.4	1	100.0	46,012	0.4
		ヒューリック銀座7丁目ビル	1	100.0	466,981	4.3	—	—	—	—
		ヒューリック五反田山手通ビル	1	100.0	116,506	1.1	1	100.0	119,264	1.1
		番町ハウス	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		恵比寿南ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		ヒューリック飯田橋ビル	1	100.0	46,363	0.4	1	100.0	43,424	0.4
		ヒューリック浅草橋ビル	1	97.7	272,080	2.5	1	97.7	282,086	2.6
		ヒューリック恵比寿ビル	1	100.0	37,682	0.3	1	100.0	35,214	0.3
		ヒューリック両国ビル	1	100.0	160,715	1.5	1	100.0	164,314	1.5
		ヒューリック浅草橋江戸通	1	100.0	147,556	1.4	1	100.0	149,663	1.4
		ヒューリック中野ビル	1	100.0	98,705	0.9	1	100.0	99,786	0.9
		ヒューリック上野ビル	1	100.0	122,393	1.1	1	100.0	125,637	1.1
		ヒューリック麹町ビル	1	100.0	280,527	2.6	1	100.0	279,922	2.6
		吉祥寺富士ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		ヒューリック八王子ビル	1	100.0	158,689	1.5	1	100.0	161,106	1.5
		ヒューリック神戸ビル	1	97.4	209,434	1.9	1	97.4	210,479	1.9
		ヒューリック五反田ビル	1	100.0	155,909	1.4	1	100.0	166,402	1.5
		ヒューリック王子ビル	1	100.0	143,433	1.3	1	100.0	150,014	1.4
		ヒューリック小舟町ビル	1	100.0	96,751	0.9	1	100.0	321,748	2.9
		ヒューリック駒込ビル	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)
	商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	2.9	1	100.0	312,000	2.8
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	2.0	1	100.0	218,931	2.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		ヒューリック神宮前ビル	1	100.0	87,332	0.8	1	100.0	155,722	1.4
		ヒューリック等々力ビル	1	100.0	55,060	0.5	1	100.0	56,631	0.5
		HULIC &New SHIBUYA	1	100.0	70,392	0.6	1	100.0	71,876	0.7
		HULIC &New SHINBASHI	1	100.0	83,311	0.8	1	100.0	84,309	0.8
		ヒューリック志村坂上	1	100.0	249,424	2.3	1	100.0	245,075	2.2
	次 世 代 ア セ ッ ト ・ プ ラ ス	ヒューリック目白	1	100.0	150,141	1.4	1	100.0	150,033	1.4
		アリア松原	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		トラストガーデン用賀の杜	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		トラストガーデン桜新町	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		トラストガーデン杉並宮前	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		トラストガーデン常盤松	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		チャームスイート新宿戸山	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
チャームスイート石神井公園		1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
ヒューリック調布		1	100.0	95,346	0.9	1	100.0	94,141	0.9	
アリスタージュ経堂		1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
グランタ学芸大学		1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
チャームプレミア田園調布		1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
ソナーレ石神井		1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
ネ ッ ト ワ ー ク セ ン タ ー		池袋ネットワークセンター	1	100.0	130,176	1.2	1	100.0	130,176	1.2
		田端ネットワークセンター	1	100.0	43,285	0.4	1	100.0	43,285	0.4
		広島ネットワークセンター	1	100.0	42,091	0.4	1	100.0	42,091	0.4
		熱田ネットワークセンター	1	100.0	35,273	0.3	1	100.0	35,273	0.3
		長野ネットワークセンター	1	100.0	16,708	0.2	1	100.0	16,708	0.2
		千葉ネットワークセンター	1	100.0	214,701	2.0	1	100.0	214,687	2.0
		札幌ネットワークセンター	1	100.0	80,358	0.7	1	100.0	80,358	0.7
		京阪奈ネットワークセンター	1	100.0	45,166	0.4	1	100.0	45,166	0.4
	相鉄フレッサイン銀座七丁目	1	100.0	240,000	2.2	1	100.0	240,000	2.2	
	相鉄フレッサイン東京六本木	1	100.0	108,000	1.0	1	100.0	162,000	1.5	
ホ テ ル	ヒューリック築地三丁目ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
	ヒューリック雷門ビル	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)	
合 計		66	99.0	10,856,494	100.0	67	99.7	10,955,653	100.0	

(注1)「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は「1」として記載しています。また、ヒューリック九段ビル(底地)については、テナント数を「1」としています。

(注2)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によっており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「不動産賃貸事業収益期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。

(注4)「不動産賃貸事業収益期間中」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、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、やむを得ない理由により、開示していません。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	75,675	67,155	－
合 計		75,675	67,155	－

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

(5) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産信託受益権等は、前記(3)不動産等組入資産明細に一括して記載しています。

当期末において、前記(3)に記載のものの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4.保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

当期末現在の各保有資産に関し、2024年2月期(第20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、以下工事予定金額には、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)		
				総 額	当期支払額	既支払総額
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 2024年11月 至 2025年 2 月	93	—	—
SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	共用部空調更新工事	自 2024年10月 至 2024年11月	40	—	—
ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	高圧受電設備更新工事	自 2024年12月 至 2025年 2 月	35	—	—
京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	自火報設備更新工事	自 2024年 7 月 至 2024年 8 月	32	—	—
田端ネットワークセンター	東京都北区	自火報設備等更新工事	自 2024年 7 月 至 2024年 8 月	18	—	—
ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	エレベーター改修工事	自 2024年 7 月 至 2024年 8 月	17	—	—
長野ネットワークセンター	長野県長野市	自火報設備更新工事	自 2024年 4 月 至 2024年 5 月	13	—	—

(2)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565,719千円であり、修繕費に計上した174,194千円と合わせ、合計739,913千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	空気調和機更新工事	自 2023年12月 至 2024年 2 月	85
ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	貸室整備工事	自 2023年 8 月 至 2023年10月	64
アリア松原	東京都世田谷区	共用部空調設備改修工事	自 2023年10月 至 2024年 1 月	47
ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	専有部空調設備改修工事	自 2024年 2 月 至 2024年 2 月	25
その他				342
合 計				565

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項 目	第19期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	第20期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
(a)資産運用報酬	1,078,722千円	1,095,934千円
(b)資産保管手数料	15,011千円	15,043千円
(c)一般事務委託手数料	47,934千円	47,994千円
(d)役員報酬	7,500千円	9,000千円
(e)その他営業費用	199,957千円	213,808千円
合 計	1,349,125千円	1,381,781千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、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(第19期53,050千円、第20期31,950千円)、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(第19期27,337千円、第20期27,337千円)があります。

(2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注2) (注4)	2023年12月1日	－	2,300	0.2620%	2024年11月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行(注2)	2023年12月22日	－	3,700	0.2635%	2024年12月20日			
	小 計		－	6,000					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014年2月7日	400	－	1.8188%	2024年2月7日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	－					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月29日	809	－	0.5188%	2024年2月29日			
	日本生命保険相互会社		500	－					
	株式会社みずほ銀行	2017年2月7日	1,000	－	0.6485%	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,977	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,719	－					
	みずほ信託銀行株式会社		600	－					
	三井住友信託銀行株式会社		569	－					
	農林中央金庫		569	－					
	日本生命保険相互会社	2019年2月7日	500	－	0.4600%	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,900	1,900	1.1738%	2024年8月30日			
	明治安田生命保険相互会社	2016年2月29日	500	500	0.5932%	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年2月7日	1,754	1,754	0.7800%	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	1,400	1,400	0.5913%	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		1,048	1,048					
	株式会社三菱UFJ銀行		705	705					
	みずほ信託銀行株式会社		622	622					
	三井住友信託銀行株式会社		610	610					
	農林中央金庫		520	520					
	株式会社りそな銀行		215	215					
	信金中央金庫		140	140					
	株式会社SBI新生銀行		140	140					
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	350	350	0.2445%	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		220	220					
	株式会社三菱UFJ銀行		110	110					
みずほ信託銀行株式会社	100		100						
三井住友海上火災保険株式会社	500		500						
株式会社七十七銀行	500		500						
株式会社西日本シティ銀行	500		500						

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	250	250	1.4600%	2025年2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		125	125					
	株式会社三菱UFJ銀行		125	125					
	株式会社みずほ銀行	2016年2月29日	250	250	0.7275%	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		125	125					
	株式会社三菱UFJ銀行		125	125					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年2月7日	969	969	0.8500%	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	1,725	1,725	0.6574%	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,203	1,203					
	株式会社三菱UFJ銀行		753	753					
	みずほ信託銀行株式会社		722	722					
	株式会社日本政策投資銀行		1,010	1,010					
	三井住友信託銀行株式会社		682	682					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社りそな銀行		215	215					
	信金中央金庫		140	140					
	株式会社SBI新生銀行		140	140					
	株式会社みずほ銀行	2019年2月7日	200	200	0.4133%	2025年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	農林中央金庫		450	450					
	株式会社りそな銀行		140	140					
	株式会社SBI新生銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2020年8月31日	2,000	2,000	0.4145%	2025年2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	1,531	1,531	0.7246%	2025年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,267	1,267					
	株式会社三菱UFJ銀行		577	577					
	みずほ信託銀行株式会社		475	475					
	株式会社日本政策投資銀行		410	410					
	株式会社あおぞら銀行		280	280					
	明治安田生命保険相互会社		230	230					
	日本生命保険相互会社		230	230					
	株式会社みずほ銀行	2019年2月7日	500	500	0.5700%	2025年8月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	170	170	0.2845%	2025年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		150	150					
	株式会社三菱UFJ銀行		100	100					
	みずほ信託銀行株式会社		120	120					
	農林中央金庫		780	780					
	信金中央金庫		550	550					
	株式会社SBI新生銀行		390	390					
	三井住友海上火災保険株式会社		210	210					
	株式会社みずほ銀行	2019年2月7日	2,910	2,910	0.4800%	2026年2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700	1,700					
	株式会社三菱UFJ銀行		850	850					
	みずほ信託銀行株式会社		1,100	1,100					
三井住友信託銀行株式会社	700		700						
農林中央金庫	1,410		1,410						
株式会社りそな銀行	880		880						
株式会社SBI新生銀行	450		450						
株式会社みずほ銀行	2019年2月7日	3,420	3,420	0.5840%	2026年8月31日				
株式会社三井住友銀行		2,700	2,700						
株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600						
みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050						
三井住友信託銀行株式会社		300	300						
農林中央金庫		1,000	1,000						

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行(注2)	2024年2月29日	—	500	0.2659%	2026年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫(注2)		—	569					
	みずほ信託銀行株式会社(注2)		—	600					
	三井住友信託銀行株式会社(注2)		—	569					
	株式会社日本政策投資銀行(注2)		—	200					
	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	150	150	1.7500%	2027年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		75	75					
	株式会社三菱UFJ銀行		75	75					
	株式会社みずほ銀行	2019年8月30日	1,000	1,000	0.4225%	2027年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		960	960					
	農林中央金庫		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社りそな銀行		170	170					
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	980	980	0.3920%	2027年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		340	340					
	みずほ信託銀行株式会社		330	330					
	農林中央金庫		1,280	1,280					
	株式会社りそな銀行		140	140					
	信金中央金庫		930	930					
	株式会社SBI新生銀行		510	510					
	三井住友海上火災保険株式会社		290	290					
	株式会社三井住友銀行	2023年2月28日	2,000	2,000	0.5979%	2027年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,510	1,510					
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	1,795	1,795	0.4430%	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,260	1,260					
	株式会社三菱UFJ銀行		150	150					
	みずほ信託銀行株式会社		610	610					
	農林中央金庫		1,140	1,140					
	信金中央金庫		820	820					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月28日	490	490	0.4430%	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年8月31日	1,000	1,000	0.4787%	2027年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2022年3月31日	1,200	1,200	0.5199%	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2023年2月28日	850	850	0.7822%	2027年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		980	980					
三井住友信託銀行株式会社	645		645						
信金中央金庫	141		141						
損害保険ジャパン株式会社	500		500						
株式会社三井住友銀行	2021年2月8日	1,950	1,950	0.4520%	2028年1月31日				
三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000						
株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	1,240	1,240	0.5325%	2028年2月29日				
みずほ信託銀行株式会社		290	290						
三井住友信託銀行株式会社		700	700						
農林中央金庫		400	400						
株式会社りそな銀行		500	500						
みずほ信託銀行株式会社	2022年8月31日	699	699	0.5899%	2028年2月29日				
株式会社りそな銀行		275	275						
株式会社りそな銀行	2022年10月28日	500	500	0.6033%	2028年2月29日				
株式会社SBI新生銀行		500	500						
株式会社あおぞら銀行	2023年2月28日	500	500	0.8363%	2028年2月29日				
株式会社みずほ銀行		2,000	2,000						
農林中央金庫		645	645						
株式会社りそな銀行		393	393						
株式会社あおぞら銀行		141	141						
三井住友海上火災保険株式会社		500	500						

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
	借入先									
長期借入金	株式会社みずほ銀行(注2)	2024年2月29日	－	1,000	0.2709%	2028年2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証	
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月31日	1,000	1,000	0.6346%	2028年8月31日				
	株式会社あおぞら銀行		900	900						
	株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	1,790	1,790	0.4220%	2028年8月31日				
	三井住友海上火災保険株式会社	2021年11月1日	1,000	1,000	0.5100%	2028年8月31日				
	株式会社福岡銀行		500	500						
	三井住友信託銀行株式会社	2023年8月31日	1,210	1,210	0.7775%	2028年8月31日				
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	1,600	1,600	0.6540%	2029年2月28日				
	みずほ信託銀行株式会社		270	270						
	株式会社みずほ銀行	2021年2月8日	500	500	0.5900%	2029年2月28日				
	三井住友信託銀行株式会社		1,660	1,660						
	株式会社りそな銀行		970	970						
	信金中央金庫		1,000	1,000						
	株式会社SBI新生銀行		500	500						
	株式会社七十七銀行		500	500						
	株式会社西日本シティ銀行		500	500						
	株式会社群馬銀行		500	500						
	株式会社肥後銀行		500	500						
	株式会社三井住友銀行	2022年2月28日	1,785	1,785	0.6289%	2029年2月28日				
	みずほ信託銀行株式会社		872	872						
	株式会社りそな銀行		200	200						
	株式会社りそな銀行(注2)	2024年2月29日	－	1,000	0.2100%	2029年2月28日				
	農林中央金庫	2021年2月8日	1,000	1,000	0.6900%	2029年8月31日				
	株式会社日本政策投資銀行		600	600						
	株式会社あおぞら銀行		1,200	1,200						
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	1,330	1,330	0.5421%	2029年8月31日				
	みずほ信託銀行株式会社		630	630						
	株式会社SBI新生銀行		260	260						
	株式会社あおぞら銀行		260	260						
	株式会社りそな銀行	2021年11月1日	400	400	0.6300%	2029年8月31日				
	信金中央金庫		1,000	1,000						
	株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000						
	株式会社七十七銀行		500	500						
	株式会社肥後銀行		400	400						
	株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	535	535	0.6960%	2029年8月31日				
	農林中央金庫		500	500						
	三井住友信託銀行株式会社		1,528	1,528						
	株式会社みずほ銀行	2022年8月31日	300	300	0.7575%	2029年8月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行		910	910						
	みずほ信託銀行株式会社		300	300						
株式会社みずほ銀行	2021年2月8日	3,060	3,060	0.7200%	2030年2月28日					
みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050							
株式会社日本政策投資銀行	2021年11月1日	500	500	0.6900%	2030年2月28日					
株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000							
農林中央金庫	2022年2月28日	1,000	1,000	0.7630%	2030年2月28日					
株式会社りそな銀行		100	100							
株式会社SBI新生銀行		200	200							
株式会社あおぞら銀行		200	200							
三井住友信託銀行株式会社	2022年2月28日	2,000	2,000	0.7630%	2030年2月28日					
日本生命保険相互会社	2022年3月31日	1,000	1,000	0.5200%	2030年2月28日					
日本生命保険相互会社	2024年2月29日	－	1,000	1.0238%	2030年2月28日					
株式会社三菱UFJ銀行	2023年5月31日	2,190	2,190	0.9025%	2030年5月31日					
株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	1,000	1,000	0.6646%	2030年8月30日					
農林中央金庫	2022年8月31日	859	859	0.9038%	2030年8月30日					
三井住友信託銀行株式会社		859	859							
株式会社みずほ銀行	2023年8月31日	2,000	2,000	1.0650%	2030年8月30日					
株式会社三井住友銀行		2,250	2,250							
株式会社三菱UFJ銀行		1,520	1,520							
みずほ信託銀行株式会社		800	800							

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	2,000	2,000	0.8290%	2030年8月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年8月31日	1,440	1,440	1.1554%	2031年2月28日			
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		660	660					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		140	140					
	株式会社みずほ銀行(注2)	2024年2月29日	－	500	0.4209%	2031年2月28日			
	株式会社三井住友銀行(注2)	－	1,977	1.1450%	2031年2月28日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月29日	－			1,719			
	株式会社日本政策投資銀行	－	609						
	株式会社日本政策投資銀行	2022年8月8日	2,450	2,450	0.9579%	2031年8月29日			
	株式会社三井住友銀行	2022年8月31日	500	500	1.0488%	2031年8月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		414	414					
	株式会社みずほ銀行	2022年8月31日	1,494	1,494	1.1215%	2032年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月7日	－	1,000	1.3674%	2032年2月27日			
小 計			163,116	165,116					
合 計			163,116	171,116					

(注1) 平均利率は期中又は借入先の加重平均を記載しており、小数第5位以下を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

(注2) 変動金利による借入れです。その他は、固定金利による借入れです(金利スワップ取引により固定金利化した借入れを含みます。)。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権等の購入資金(付随費用を含みます。)、借入金の返済資金です。

(注4) 2024年2月29日に一部期限前弁済しています。

(注5) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

(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
長期借入金	24,133,000	19,770,000	26,098,000	25,414,000	18,757,000

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2015年 8月31日	2,000	2,000	0.950	2025年 8月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第3回無担保投資法人債	2016年 12月13日	1,000	1,000	0.490	2026年 12月11日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第4回無担保投資法人債	2018年 8月30日	7,000	7,000	0.770	2028年 8月30日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第5回無担保投資法人債	2019年 12月11日	2,000	2,000	0.570	2029年 12月11日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年 10月29日	3,000	3,000	0.270	2025年 10月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年 5月24日	2,000	2,000	0.330	2027年 5月24日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
合 計		17,000	17,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金等です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)短期投資法人債

該当事項はありません。

(5)新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円) (注3)
不動産信託受益権	ヒューリック駒込ビル	2023年 12月1日	1,930	—	—	—	—
不動産信託受益権	相鉄フレッサイン東京六本木 (追加取得)	2023年 12月1日	4,950	—	—	—	—
不動産信託受益権	ヒューリック雷門ビル	2023年 12月22日	5,900	—	—	—	—
不動産信託受益権	ヒューリック銀座7丁目ビル (注4)	—	—	2023年 9月1日	10,935	10,520	368
合 計		—	12,780	—	10,935	10,520	368

(注1)「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注2)「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。
(注3)「売却損益」は譲渡価格から帳簿価額及び譲渡にかかる費用を控除した金額を記載しています。
(注4)「譲渡価格」、「帳簿価額」及び「売却損益」は、本譲渡に係る信託受益権準共有持分47.5%相当の金額を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託 受益権	ヒューリック駒込ビル	2023年 12月1日	1,930	1,998	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 9月1日
取得	不動産信託 受益権	相鉄フレッサイン東京六本木 (追加取得)	2023年 12月1日	4,950	4,950	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 9月1日
取得	不動産信託 受益権	ヒューリック雷門ビル	2023年 12月22日	5,900	5,970	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 11月1日
譲渡	不動産信託 受益権	ヒューリック銀座7丁目ビル	2023年 9月1日	10,935	10,925 (注3)	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 2月28日
合 計				23,715	23,843	—	—

(注1)「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。また、不動産鑑定評価額は取得又は譲渡対象の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3) 本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の信託受益権準共有持分の割合(47.5%)の額を記載しています。

②その他

該当事項はありません。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等(注)	
	買付額等	売付額等
総 額	12,780百万円	10,935百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
ヒューリック株式会社	12,780百万円(100.0%)	10,935百万円(100.0%)
合 計	12,780百万円(100.0%)	10,935百万円(100.0%)

(注)「売買金額等」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する割合 B／A (%)
		支 払 先	支払金額(B) (千円)	
管理委託費	667,584	ヒューリックビルマネジメント株式会社	160,923	24.1
		東京不動産管理株式会社	121,479	18.2
		平和管財株式会社	31,153	4.7
その他賃貸事業費用	252,968	ヒューリックビルマネジメント株式会社	7,398	2.9
		東京不動産管理株式会社	989	0.4
		平和管財株式会社	409	0.2

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

東京不動産管理株式会社	24,942千円
ヒューリックビルト株式会社	10,536千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	5,139千円
平和管財株式会社	3,847千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(ヒューリックリートマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業(投資法人から委託を受ける投資運用業に直接関連する宅地建物取引業を除きます。)又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7.経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5)海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6)海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8.その他

(1)お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概 要
2023年12月7日	投資法人債発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託について	投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、それに伴う一般事務の委託候補先を承認し、その他必要な一切の事項の決定を執行役員に一任しました。

(2)その他

本書では、特に記載のない限り記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2023年 8 月31日)	当 期 (2024年 2 月29日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,585,746	14,603,757
信託現金及び信託預金	8,347,095	7,974,672
営業未収入金	14,589	16,340
前払費用	51,871	43,705
未収消費税等	208,306	—
その他	76	4,732
流動資産合計	16,207,684	22,643,209
固定資産		
有形固定資産		
建物	708,639	714,841
減価償却累計額	△ 87,508	△ 97,611
建物(純額)	621,131	617,229
工具、器具及び備品	1,831	1,831
減価償却累計額	△ 333	△ 487
工具、器具及び備品(純額)	1,497	1,343
土地	589,293	589,293
信託建物	81,428,388	83,884,109
減価償却累計額	△ 15,461,626	△ 16,663,377
信託建物(純額)	65,966,762	67,220,732
信託構築物	451,450	462,757
減価償却累計額	△ 224,627	△ 239,984
信託構築物(純額)	226,823	222,772
信託機械及び装置	559,072	564,736
減価償却累計額	△ 323,063	△ 346,313
信託機械及び装置(純額)	236,009	218,422
信託工具、器具及び備品	127,680	137,425
減価償却累計額	△ 70,166	△ 78,966
信託工具、器具及び備品(純額)	57,513	58,459
信託土地	310,673,598	310,955,656
信託建設仮勘定	4,400	4,400
有形固定資産合計	378,377,030	379,888,310
無形固定資産		
借地権	2,345,873	2,345,873
信託借地権	3,514,716	3,509,413
その他	4,086	3,106
無形固定資産合計	5,864,676	5,858,394
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	360,076	360,076
長期前払費用	1,051,783	1,010,945
投資その他の資産合計	1,411,859	1,371,021
固定資産合計	385,653,566	387,117,726
繰延資産		
投資口交付費	17,186	7,518
投資法人債発行費	63,762	55,119
繰延資産合計	80,949	62,637
資産合計	401,942,200	409,823,573

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2023年 8 月31日)	当 期 (2024年 2 月29日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	833,258	552,294
短期借入金	—	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,077,000	24,133,000
未払金	1,288,923	1,319,337
未払費用	19,011	13,607
未払法人税等	35,406	605
未払消費税等	116,219	198,184
前受金	1,837,464	1,835,046
預り金	51,896	4,278
流動負債合計	25,259,180	34,056,353
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	142,039,000	140,983,000
預り敷金及び保証金	146,612	146,612
信託預り敷金及び保証金	16,919,434	16,909,752
資産除去債務	287,021	287,709
固定負債合計	176,392,068	175,327,075
負債合計	201,651,248	209,383,428
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	※2 △3,936	※2 △3,936
出資総額控除額合計	△3,936	△3,936
出資総額(純額)	194,750,886	194,750,886
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,540,065	5,689,258
剰余金合計	5,540,065	5,689,258
投資主資本合計	200,290,951	200,440,144
純資産合計	※3 200,290,951	※3 200,440,144
負債純資産合計	401,942,200	409,823,573

(単位：千円)				
	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日		自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※3	10,196,893	※1, ※3	10,184,612
その他賃貸事業収入	※1	659,601	※1	771,040
不動産等売却益	※2, ※3	365,989	※2, ※3	368,254
営業収益合計		11,222,483		11,323,907
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,990,685	※1	3,981,553
資産運用報酬		1,078,722		1,095,934
資産保管手数料		15,011		15,043
一般事務委託手数料		47,934		47,994
役員報酬		7,500		9,000
その他営業費用		199,957		213,808
営業費用合計		5,339,811		5,363,334
営業利益		5,882,672		5,960,572
営業外収益				
受取利息		84		108
未払分配金除斥益		239		273
還付加算金		—		488
補助金収入		—		4,500
営業外収益合計		323		5,370
営業外費用				
支払利息		511,763		537,443
投資法人債利息		52,074		51,866
融資関連費用		201,529		197,323
投資口交付費償却		9,668		9,668
投資法人債発行費償却		8,738		8,643
営業外費用合計		783,773		804,944
経常利益		5,099,223		5,160,998
税引前当期純利益		5,099,223		5,160,998
法人税、住民税及び事業税		35,419		605
法人税等合計		35,419		605
当期純利益		5,063,803		5,160,393
前期繰越利益		476,261		528,865
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,540,065		5,689,258

前期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)								(単位：千円)
	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益 又は当期 未処理 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	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,487,461	5,487,461	200,238,347	200,238,347
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200
当期純利益	-	-	-	-	5,063,803	5,063,803	5,063,803	5,063,803
当期変動額合計	-	-	-	-	52,603	52,603	52,603	52,603
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,540,065	5,540,065	200,290,951	200,290,951

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)								(単位：千円)
	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	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 未処理 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	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,540,065	5,540,065	200,290,951	200,290,951
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200
当期純利益	-	-	-	-	5,160,393	5,160,393	5,160,393	5,160,393
当期変動額合計	-	-	-	-	149,193	149,193	149,193	149,193
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,689,258	5,689,258	200,440,144	200,440,144

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前 期 (ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
1. 固定資産の減価償却の方法	(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、次のとおりです。 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 (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。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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、次のとおりです。 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 (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。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(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。 (2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	(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。 (2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(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。 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。 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。 (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。	(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。 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。 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。 (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。

項 目	前 期 (ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
3. 収益及び費用の計上基準	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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、62,467千円です。	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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、3,660千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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。 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 (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。	(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。 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 (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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (2023年 8 月31日)	当 期 (2024年 2 月29日)																																
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。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高	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。 コミットメントライン契約の総額 借入実行残高																																
13,500,000千円 —	13,500,000千円 —																																
差引額	13,500,000千円																																
※2. 一時差異等調整引当額 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額	※2. 一時差異等調整引当額 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額																																
<table><tr><td>発生した資産等</td><td>信託建物</td></tr><tr><td>発生した事由</td><td>資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>3,936千円</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>3,936千円</td></tr><tr><td>当期引当額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期戻入額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>3,936千円</td></tr><tr><td>戻入れの事由</td><td>—</td></tr></table>	発生した資産等	信託建物	発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	当初発生額	3,936千円	当期首残高	3,936千円	当期引当額	—	当期戻入額	—	当期末残高	3,936千円	戻入れの事由	—	<table><tr><td>発生した資産等</td><td>信託建物</td></tr><tr><td>発生した事由</td><td>資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>3,936千円</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>3,936千円</td></tr><tr><td>当期引当額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期戻入額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>3,936千円</td></tr><tr><td>戻入れの事由</td><td>—</td></tr></table>	発生した資産等	信託建物	発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	当初発生額	3,936千円	当期首残高	3,936千円	当期引当額	—	当期戻入額	—	当期末残高	3,936千円	戻入れの事由	—
発生した資産等	信託建物																																
発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生																																
当初発生額	3,936千円																																
当期首残高	3,936千円																																
当期引当額	—																																
当期戻入額	—																																
当期末残高	3,936千円																																
戻入れの事由	—																																
発生した資産等	信託建物																																
発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生																																
当初発生額	3,936千円																																
当期首残高	3,936千円																																
当期引当額	—																																
当期戻入額	—																																
当期末残高	3,936千円																																
戻入れの事由	—																																
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。	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	※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																																
50,000千円	50,000千円																																

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入	賃料収入
9,194,295	9,153,601
地代収入	地代収入
265,029	265,029
共益費収入	共益費収入
737,567	765,981
計	計
10,196,893	10,184,612
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	水道光熱費収入
465,642	501,051
その他収入	その他収入
193,958	269,989
計	計
659,601	771,040
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
10,856,494	10,955,653
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費	管理委託費
652,524	667,584
水道光熱費	水道光熱費
623,284	585,810
公租公課	公租公課
969,315	898,207
保険料	保険料
14,110	13,890
修繕費	修繕費
103,500	174,194
減価償却費	減価償却費
1,364,543	1,388,897
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
263,406	252,968
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
3,990,685	3,981,553
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)
6,865,808	6,974,100
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
ヒューリック銀座7丁目ビル (信託受益権準共有持分47.5%)	ヒューリック銀座7丁目ビル (信託受益権準共有持分47.5%)
不動産等売却収入	不動産等売却収入
10,935,000	10,935,000
不動産等売却原価	不動産等売却原価
10,524,977	10,520,864
その他売却費用	その他売却費用
44,032	45,881
不動産等売却益	不動産等売却益
365,989	368,254
※3. 主要投資主との取引 (単位：千円)	※3. 主要投資主との取引 (単位：千円)
営業取引によるもの	営業取引によるもの
賃貸事業収入	賃貸事業収入
795,933	796,533
不動産等売却益	不動産等売却益
365,989	368,254

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数
	20,000,000口 1,440,000口	20,000,000口 1,440,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (2023年 8 月31日)	当 期 (2024年 2 月29日)
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)	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)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	2,862
減価償却超過額	1,608
資産除去債務	88,687
繰延税金資産合計	93,159
評価性引当額	△ 93,159
繰延税金資産の純額	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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
法定実効税率	34.59%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 33.99%
その他	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.69%
	31.46%
	△ 31.43%
	△ 0.02%
	0.01%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

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

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引」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

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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	76,675,000	71,495,000	*	—

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

(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(2023年8月31日)後の返済予定額

(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	3,000,000	7,000,000	2,000,000
長期借入金	21,077,000	22,069,000	20,070,000	25,771,000	18,633,000	55,496,000
合計	21,077,000	24,069,000	23,070,000	28,771,000	25,633,000	57,496,000

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

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

2024年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	24,133,000	24,176,772	43,772
(2) 投資法人債	17,000,000	16,900,600	△99,400
(3) 長期借入金	140,983,000	136,998,142	△ 3,984,857
負債計	182,116,000	178,075,514	△ 4,040,485
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」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

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

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	75,675,000	67,155,000	*	—

＊ 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。))。

(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(2024年2月29日)後の返済予定額

(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	2,000,000
長期借入金	24,133,000	19,770,000	26,098,000	25,414,000	18,757,000	50,944,000
合計	24,133,000	24,770,000	27,098,000	27,414,000	25,757,000	52,944,000

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

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)

期首残高	286,333
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	687
期末残高	287,021

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

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)

期首残高	287,021
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	688
期末残高	287,709

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
374,296,527	9,941,092	384,237,620	455,832,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(21,496,821千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(10,524,977千円)及び減価償却費(1,363,856千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期の期末評価のうち「ヒューリック銀座7丁目ビル」については、2023年4月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権準共有持分47.5%の譲渡価格を記載しています。また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
384,237,620	1,505,977	385,743,597	458,538,000

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(12,849,330千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(10,520,864千円)及び減価償却費(1,388,208千円)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、当期の期末評価のうち「ヒューリック東日本橋ビル」については、2024年2月26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。

【資産の運用の制限に関する注記】

前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主	ヒューリック株式会社	不動産業	10.58%	不動産信託受益権の購入	10,250,000	－	－
				不動産信託受益権の譲渡	10,935,000	－	－
				信託敷金保証金の預り	1,486,312	信託預り敷金 及び保証金	14,798,559
				信託敷金保証金の返還	514,641		
				賃料収入等	795,933	前受金	141,504
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	1,460,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,322,000
				長期借入金の返済	1,463,000	長期借入金	11,458,000
				支払利息	35,810	未払費用	213
				融資関連費用	15,825	長期前払費用	77,589

(注1) 取引条件については、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主	ヒューリック株式会社	不動産業	12.50%	不動産信託受益権の購入	12,780,000	－	－
				不動産信託受益権の譲渡	10,935,000	－	－
				信託敷金保証金の預り	427,803	信託預り敷金 及び保証金	14,788,877
				信託敷金保証金の返還	335,398		
				賃料収入等	796,533	前受金	141,614
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	600,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,644,000
				長期借入金の返済	600,000	長期借入金	11,136,000
				支払利息	38,906	未払費用	211
				融資関連費用	2,256	長期前払費用	70,290

(注1) 取引条件については、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

(注2) 取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日		当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	
1口当たり純資産額	139,090円	1口当たり純資産額	139,194円
1口当たり当期純利益	3,516円	1口当たり当期純利益	3,583円
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。		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) 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(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日		当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	
当期純利益(千円)	5,063,803	当期純利益(千円)	5,160,393
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	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)	5,063,803	普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,160,393
期中平均投資口数(口)	1,440,000	期中平均投資口数(口)	1,440,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
- (単位：千円)

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

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
- 〔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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

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

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

当期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報
- (単位：千円)

	顧客との契約から生ずる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	10,935,000	(注2) 368,254
水道光熱費収入	501,051	501,051
その他	－	10,454,601
合計	11,436,051	11,323,907

(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
- 〔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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

2024年2月29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2月26日に売却契約を締結した不動産等に係る4,080,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2024年3月27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。

〔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(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

項 目	前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
I 当期末処分利益	5,540,065,865円	5,689,258,985円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,011,200,000円 (3,480円)	5,159,520,000円 (3,583円)
III 次期繰越利益	528,865,865円	529,738,985円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当初の予想分配金5,011,200,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、内部留保することとしました。 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。	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、当期純利益の範囲内で発行済投資口数1,440,000口の整数倍の最大値となる3,583円を利益分配金として分配することとしました。 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。

独立監査人の監査報告書

2024年4月18日

ヒューリックリート投資法人
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 賢治
業務執行社員

＜計算書類等監査＞
監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ヒューリックリート投資法人の2023年9月1日から2024年2月29日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は 誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる（３）役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位：千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日		自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	5,099,223		5,160,998	
減価償却費	1,365,523		1,389,877	
投資口交付費償却	9,668		9,668	
投資法人債発行費償却	8,738		8,643	
受取利息	△ 84		△ 108	
支払利息	563,837		589,310	
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,079		△ 1,751	
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 208,306		208,306	
前払費用の増減額(△は増加)	△ 9,511		8,165	
営業未払金の増減額(△は減少)	544,889		△ 517,486	
未払金の増減額(△は減少)	91,794		30,655	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 159,004		81,965	
前受金の増減額(△は減少)	50,296		△ 2,417	
預り金の増減額(△は減少)	51,804		△ 47,617	
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 9,574		40,837	
信託有形固定資産の売却による減少額	10,524,977		10,520,864	
その他	8,251		△ 110,123	
小計	17,933,603		17,369,786	
利息の受取額	84		108	
利息の支払額	△ 563,424		△ 591,607	
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 605		△ 35,406	
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,369,659		16,742,880	
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	△ 10,697		△ 6,201	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 22,035,922		△ 13,172,326	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 523,083		△ 335,398	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,486,312		427,803	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 21,083,389		△ 13,086,123	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	3,000,000		8,000,000	
短期借入金返済による支出	△ 3,000,000		△ 2,000,000	
長期借入れによる収入	13,010,000		11,243,000	
長期借入金返済による支出	△ 13,010,000		△ 9,243,000	
分配金の支払額	△ 5,011,733		△ 5,011,168	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,011,733		2,988,831	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 8,725,463		6,645,588	
現金及び現金同等物の期首残高	24,658,305		15,932,841	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,932,841	※1	22,578,430	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

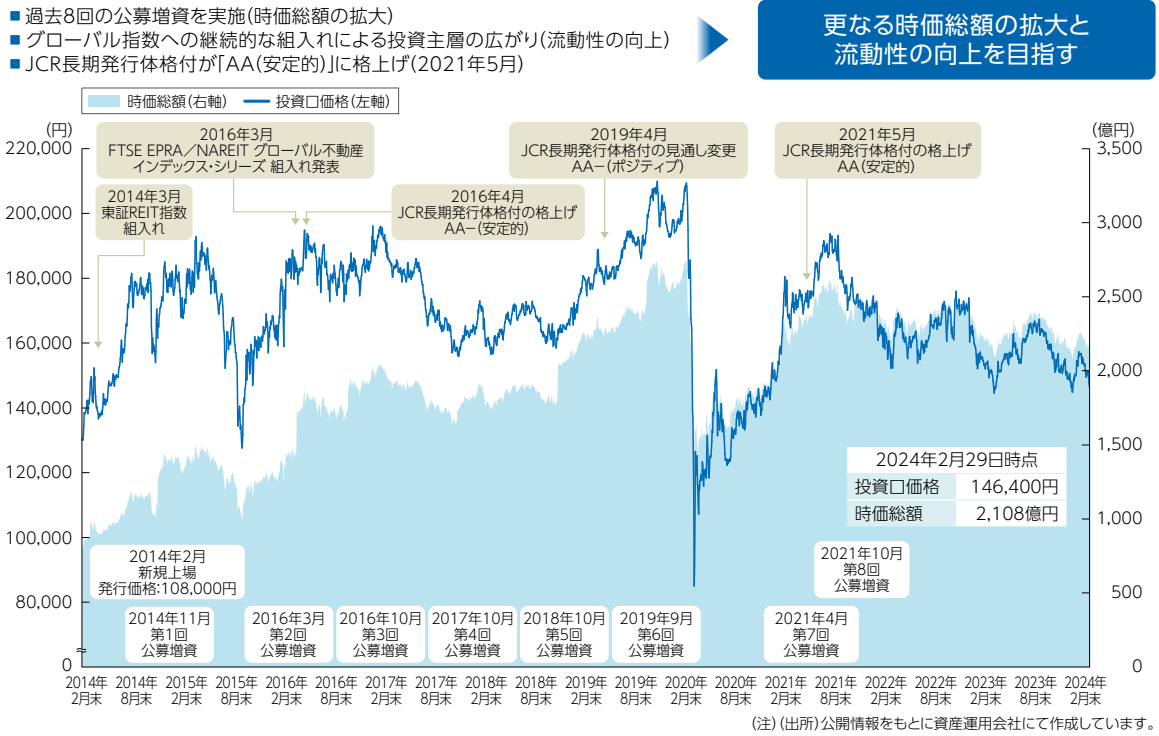
項 目	前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及 び信託現金、随時引き出し可能な預金及 び信託預金並びに容易に換金が可能であ り、かつ、価値の変動について僅少のリス クしか負わない取得日から3ヶ月以内に償 還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及 び信託現金、随時引き出し可能な預金及 び信託預金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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前 期(ご参考) 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	当 期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日
※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	※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
(2023年8月31日現在)	(2024年2月29日現在)
現金及び預金 7,585,746千円	現金及び預金 14,603,757千円
信託現金及び信託預金 8,347,095千円	信託現金及び信託預金 7,974,672千円
現金及び現金同等物 15,932,841千円	現金及び現金同等物 22,578,430千円

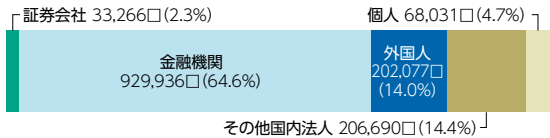
投資主インフォメーション

新規上場以来の推移

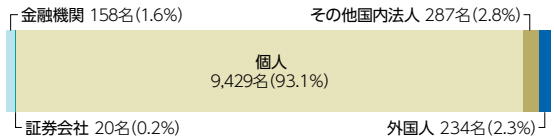


投資主の構成 第20期末(2024年2月末日)時点

● 所得者別投資口数



● 所得者別投資主数



投資主メモ

決算期	毎年2月末日・毎年8月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	本投資法人規約に定める日
分配金受領基準日	毎年2月末日・毎年8月末日
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
郵便物送付先 電話お問い合わせ先	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 ☎ 0120-288-324 (フリーダイヤル 平日 9時～17時)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (証券コード: 3295)

● 住所変更等手続きについて

ご住所などの変更のお届出及びご照会については、投資主様が口座を開
設された証券会社宛にお願いします。

● 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張
所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受取りい
ただけます。受領期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏側に受領方法
を指定し、みずほ信託銀行証券代行部にご郵送ください。また、みずほ信
託銀行(トラストラウンジは除く)及びみずほ銀行の各本支店でもお支払
いします。

また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続
きと同様、証券会社宛にお願いします。

(注)分配金は本投資法人規約の定めにより、分配金支払開始日より3年
以内にお受取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早
めにお受取りください。