



- 1 不動産ポートフォリオ** 保有する物件に関する情報を掲載しております。
- 2 財務情報** 借入金、有利子負債の状況等、本投資法人の財務情報をご覧いただけます。
- 3 IR情報** 最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧いただけます。
- 4 ESGへの取り組み** ESGへの取り組み方針及び取り組み状況を掲載しております。



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・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（トラストラウングは除く）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。

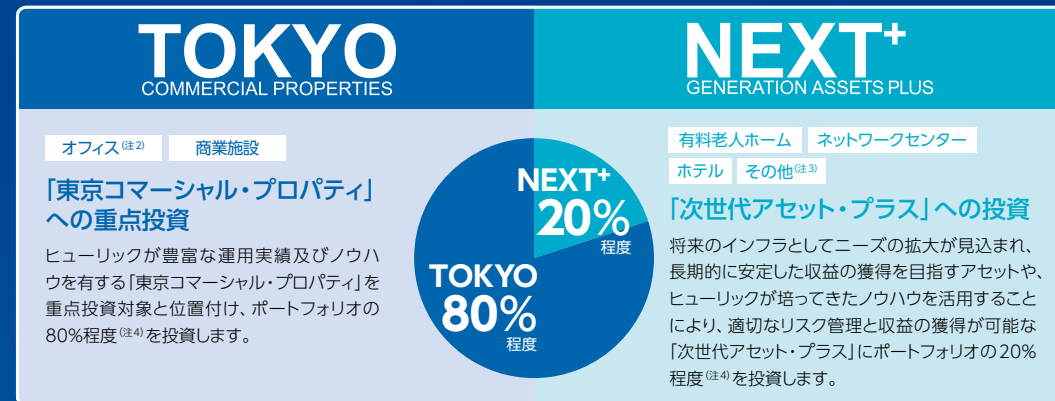


TOKYO × **NEXT+**
COMMERCIAL PROPERTIES GENERATION ASSETS PLUS

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) 2022年4月14日付で、本資産運用会社はその社内規程である運用ガイドラインを一部変更しました。

(注2) 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3) 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4) 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16期(2022年2月期)

3,600円

■ 予想分配金(ご参考)

第17期(2022年8月期)

3,700円

第18期(2023年2月期)

3,480円

■ 物件数

62物件

■ 資産規模(取得価格合計)

3,801億円

■ 稼働率

98.4%

1口当たり分配金の推移



(注1) 利益超過分配金を含みます。

(注2) 上記予想分配金のうち、第17期及び第18期の予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2022年4月14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。

投資主の皆様へ



ヒューリックリート投資法人
執行役員
一寸木 和朗

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、着実に実績を積み上げ、この度、第16期(2022年2月期)の決算を無事に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方強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、第16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。

本投資法人の当期の運用実績は、営業収益110億円、営業利益61億円、当期純利益53億円を計上し、投資口1口当たりの分配金は3,600円となりました。2021年10月に上場後8回目となる公募増資を実施し、資産の入替え(ヒューリック麹町ビル、吉祥寺富士ビル、アリスタージュ経堂及びヒューリック神戸ビル取得・ヒューリック新宿三丁目ビル(第1回(準共有持分50%及び一部底地共有持分50%))譲渡)を行いました。その結果、当期末現在における保有物件は62物件、資産規模(取得価格合計)は3,801億円(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))関連の取り組みでは、2021年7月にTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同を表明し、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の特定及び財務インパクトの検証を実施し、その結果の開示を行っています。また、ポジティブ・インパクト・ファイナンス及びグリーンローン等による借入れを実施するなど、サステナビリティに関わる取り組みの一層の推進を図っています。こうした取り組みを通じ、「GRESBレーティング」において、2年連続で最上位となる「5スター」及び5年連続の「Green Star」を取得するとともに、MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数にも継続採用されています。

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、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	10 I. 資産運用報告	48 VI. 金銭の分配に係る計算書
2 資産規模の推移	32 II. 貸借対照表	49 VII. 監査報告書
4 第16期外部成長	34 III. 損益計算書	51 VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
6 財務運営	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
8 ポートフォリオマップ	36 V. 注記表	

資産規模の推移

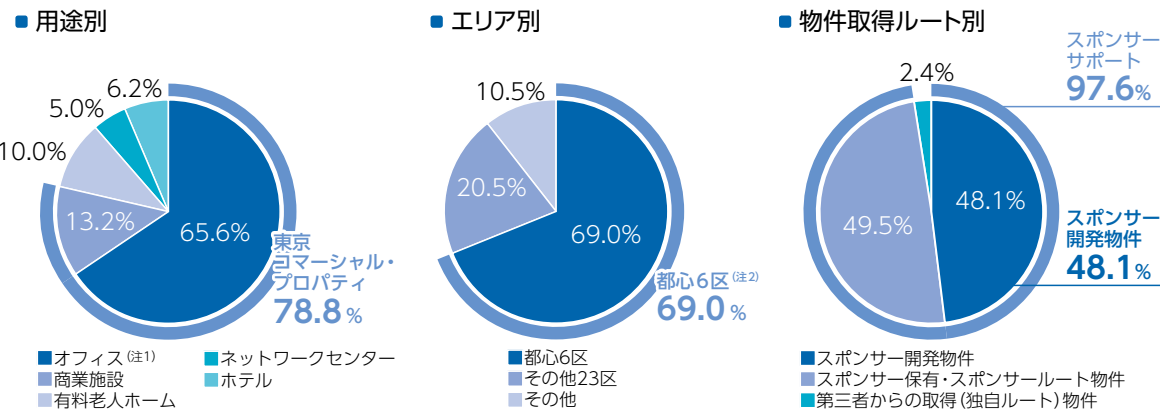
着実な外部成長及び戦略的なポートフォリオ構築の実現

資産規模 (第16期末(2022年2月末)時点)

62物件 3,801億円

スポンサー開発物件	26物件	1,829億円
スポンサー保有・スポンサールート物件	32物件	1,881億円
第三者からの取得(独自ルート)物件	4物件	92億円

ポートフォリオサマリー

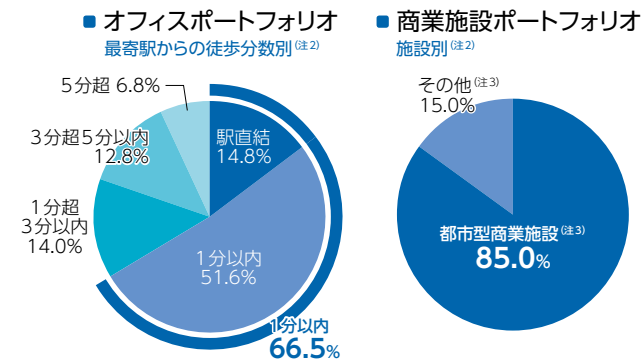


(注1) 2022年4月14日付で運用ガイドラインの一部変更を行っており、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」については、オフィスとして記載しています。
(注2) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。(注3) 取得価格に基づく割合です。

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

ポートフォリオの**80%**程度の投資
東京コマーシャル・プロパティ

・オフィス(注1) **30物件**
・商業施設 **11物件** **計41物件**

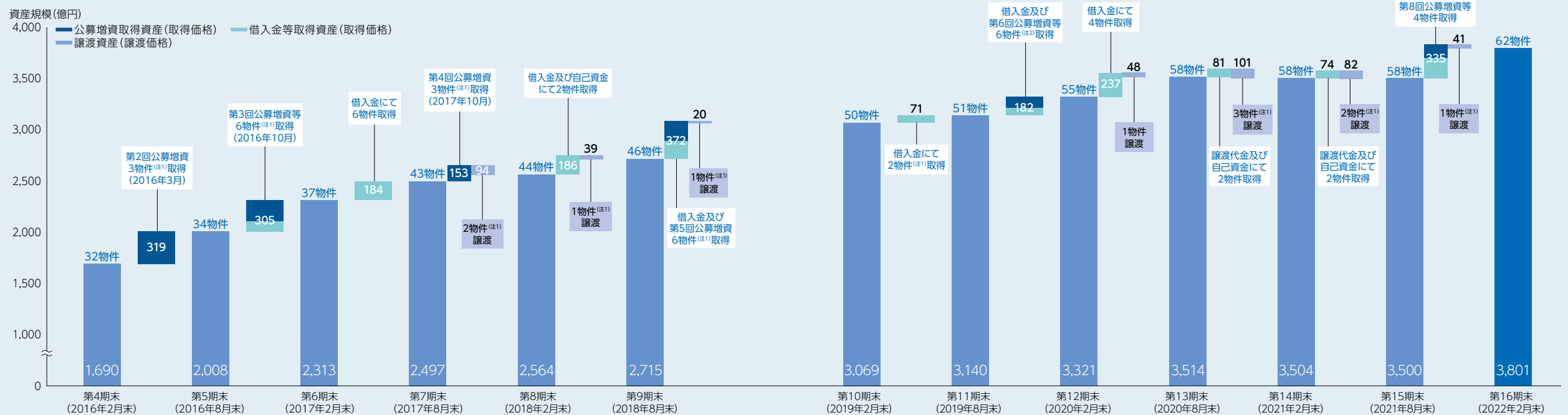
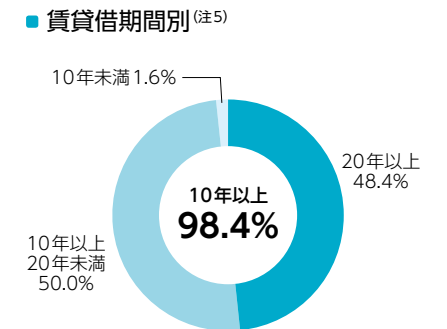


(注1) 2022年4月14日付で運用ガイドラインの一部変更を行っており、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」については、オフィスとして記載しています。(注2) 取得価格に基づく割合です。(注3) 都市型商業施設とは、都市の繁華性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。(注4) 東京コマーシャル・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含みません。(注5) 賃貸面積に基づく割合です。東京コマーシャル・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含みません。

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS

ポートフォリオの**20%**程度の投資
次世代アセット・プラス

・有料老人ホーム(注4) **10物件**
・ネットワークセンター **8物件** **計21物件**
・ホテル **3物件**



(注1) 追加取得又は一部譲渡した物件を含みます。(注2) 追加取得及び底地の一部の取得を含みます。

第16期外部成長

厳選投資による外部成長を継続

スポンサーサポートを活用し、4物件33,460百万円を取得し、1物件（2021年11月1日付ヒューリック新宿三丁目ビル第1回（準共有持分50%）譲渡）4,100百万円を譲渡しました。

■ 第16期取得物件



▶ ヒューリック麹町ビル（準共有持分90%）

オフィス		最寄駅から 徒歩 1分		スポンサー開発 (銀行店舗建替)		環境配慮型	
取得価格	12,600百万円			最寄駅	東京メトロ有楽町線 「麹町」駅 徒歩 1分		
鑑定評価額 (注1)	13,100百万円						
NOI 利回り (注2)	3.4%						
所在地	東京都千代田区			稼働率 (注3)	100.0%		

- 最寄駅のほか、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅からも徒歩5分に所在し、複数路線が利用可能な交通利便性に優れたロケーション
- 1～3階をみずほ銀行が店舗等として利用し、4～9階はオフィスフロアとして利用



▶ 吉祥寺富士ビル（準共有持分90%）

オフィス		最寄駅から 徒歩 4 分		スポンサー保有	
取得価格	5,150 百万円		最寄駅	JR 中央線他 「吉祥寺」駅徒歩 4 分	
鑑定評価額 (注1)	6,180 百万円				
NOI 利回り (注2)	5.1%				
所在地	東京都武蔵野市		稼働率 (注3)	100.0%	

- 東急百貨店やパルコ等の大型店舗のほか、金融機関等の店舗が集積するメインストリート沿いの角地に位置し、視認性良好なロケーション
- 1～6階をみずほ銀行、みずほ信託銀行及びみずほ証券が利用するオフィスビル



▶ ヒューリック神戸ビル（準共有持分90%）

オフィス*		最寄駅から 徒歩 2分	スポンサー開発	
取得価格	6,710百万円		最寄駅	神戸市営地下鉄海岸線 「三宮・花時計前」駅 徒歩 2分
鑑定評価額 ^(注1)	6,930百万円			
NOI 利回り ^(注2)	4.6%			
所在地	兵庫県神戸市		稼働率 ^(注3)	92.5%

- 最寄駅のほか、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在する交通利便性に優れたロケーション
- 地下1階が店舗フロア、1～12階が銀行店舗及びオフィスフロアで、1～6階及び12階をみずほ銀行が利用
- 駐車場台数46台を備えており、来店型テナントだけでなく、営業所として拠点を構えたいオフィスニーズに対しても訴求力を有する

※ 2022年4月14日付で運用ガイドラインの一部変更を行っており、「オフィス」として記載しています。



▶ アリスタージュ経堂（準共有持分95%）

有料老人ホーム		スポンサー開発 (銀行社宅建替)		環境配慮型	
取得価格	9,000百万円		最寄駅	小田急小田原線 「経堂」駅 徒歩11分	
鑑定評価額 ^(注1)	9,187百万円				
NOI 利回り ^(注2)	4.2%				
所在地	東京都世田谷区		稼働率 ^(注3)	100.0%	

- 烏山川緑道、北沢川緑道といった季節を感じさせる遊歩道や蘆花恒春園等があり、緑豊かな環境に立地する高価格帯の有料老人ホーム
- 四季折々の植栽を楽しめる中庭を囲むように吹き抜けのロビーラウンジやメインダイニングが配され、快適な居住空間を創出

(注1) 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

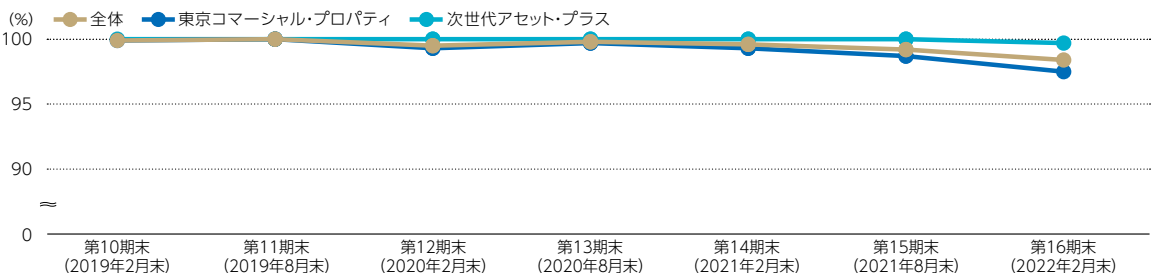
(注2) 「NOI利回り」は、取得時の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) を取得価格で除した数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。当該利回りは本資産運用会社において算出した数値であり、各不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3) 「稼働率」は、第16期末（2022年2月末）現在におけ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。

第16期内部成長

ポートフォリオの運営状況

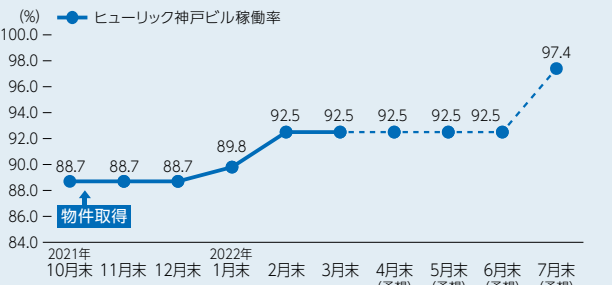
■ 稼働率の推移 第16期末（2022年2月末）時点のポートフォリオ全体の稼働率は98.4%と高稼働率を維持



ヒューリック神戸ビルの早期埋戻し事例



2021年11月1日の物件取得時点の稼働率は88.7%であったものの、主要道路の交差点角地という良好な視認性と、多数の鉄道駅から徒歩圏内に所在するという交通利便性に優れた立地を訴求した外部リーシングを積極的に行うことで、97.4%まで埋戻しに成功



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16期末(2022年2月末)

長期負債比率 **98.9%** 固定金利比率* **97.9%**

*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。

■ サステナビリティファイナンスの取り組み

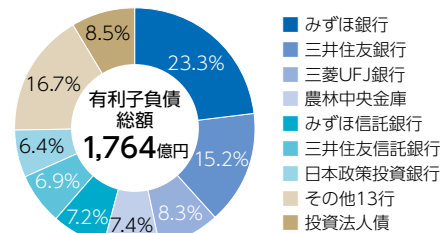
ポジティブ・インパクト・ファイナンス

✓ 2022年2月に、**ポジティブ・インパクト・ファイナンス**として合計40億円の借入れを実施

ポジティブ・インパクト・ファイナンスとは

- 企業活動が環境・社会・経済に及ぼすインパクトを金融機関が包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的とした融資
- KPIを設定の上、開示情報に基づきモニタリングを受ける

■ 有利子負債の調達先(第16期末(2022年2月末))



グリーンローン

✓ 2022年2月に、**グリーンローン**として15億円の借入れを実施

✓ ヒューリック麹町ビル(CASBEE不動産評価認証:Sランク)の取得のために調達した既存借入金の借換え資金の一部に充当

JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価

SU 1 (F)
(最上位評価)

ESG情報

外部機関による評価

GRESBリアルエステイト評価(2021年)

GRESB
レーティング5 Star
(最高位・2年連続)GRESB
開示評価A
(最高位・3年連続)

- GRESBリアルエステイト評価(2021年): 5 Star
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数構成銘柄

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

2021 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

2017年7月より**構成銘柄に選定**
(J-REIT61銘柄中**10銘柄**が選定)
(2021年12月末時点)

MSCI
ESG格付けA
(2022年3月に
BBBから格上げ)

両者を満たすJ-REITは、本投資法人含め**7銘柄のみ**
(2021年12月末時点)

ESGへの継続的な取り組み

TCFD提言に即した 情報開示の実施



2021年7月

賛同表明

2022年4月

シナリオ分析及び財務インパクトの
開示を開始

サステナビリティファイナンス・ フレームワークの策定

- 2022年2月に、既存のグリーンファイナンス・フレームワークの範囲を見直して策定
- グリーンファイナンスだけでなく、ソーシャルファイナンスやサステナビリティファイナンスも実施可能な体制を構築

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

各対象の目標数値

エネルギー消費量

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25%のエネルギー消費原単位の削減を目標 (KPI) とする

GHG排出量

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GHG排出原単位の削減を目標 (KPI) とする

グリーンビルディング認証の取得比率^(注1)

- ポートフォリオ全体: 50%以上
- 東京コマーシャル・プロパティ: 60%以上
- 目標年: 2025年末

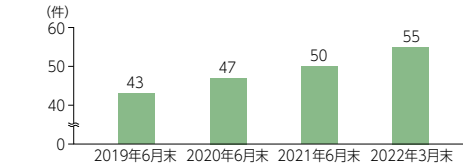
※物件数ベース^(注2)

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 **11 物件**

2020年の発電実績 **35,523.02kWh**^(注3)
(CO₂排出量で年間約 **15.8t**の削減量^(注4)に相当)

グリーンリースの導入推進

- 新規の賃貸借契約締結時に、貸室内における省エネ・環境配慮についてテナント企業と協業をする旨のグリーンリース条項の導入を推進
- オフィス(事務所区画)における第15期・第16期の新規契約時のグリーンリース比率は87.1% (契約件数ベース)

再生可能エネルギー由来電力の導入

- コスト等を勘案しながら、電力会社の変更による再生可能エネルギー由来電力への切替えを推進
- 2022年3月末時点で「御茶ノ水ソーラシティ」を含む合計4物件でRE100を達成

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
(人材育成、
ダイバーシティ等)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)

ガバナンスの強化



- 資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成
第16期(2022年2月期)決算発表時点における、本資産運用会社の常勤取締役3名は、いずれもスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者の従業員総数^(注5)に占める割合は11.5%です。
- 投資口価格相対パフォーマンス運動の役員報酬の導入
- 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
- 1口当たり分配金に連動する資産運用会社と従業員の報酬体系

(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) 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) 2020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」における係数を用いて算出しています。(注5) 従業員総数には、従業員兼務役員2名を含みます。

ポートフォリオマップ 第16期末(2022年2月末)時点

ポートフォリオ一覧

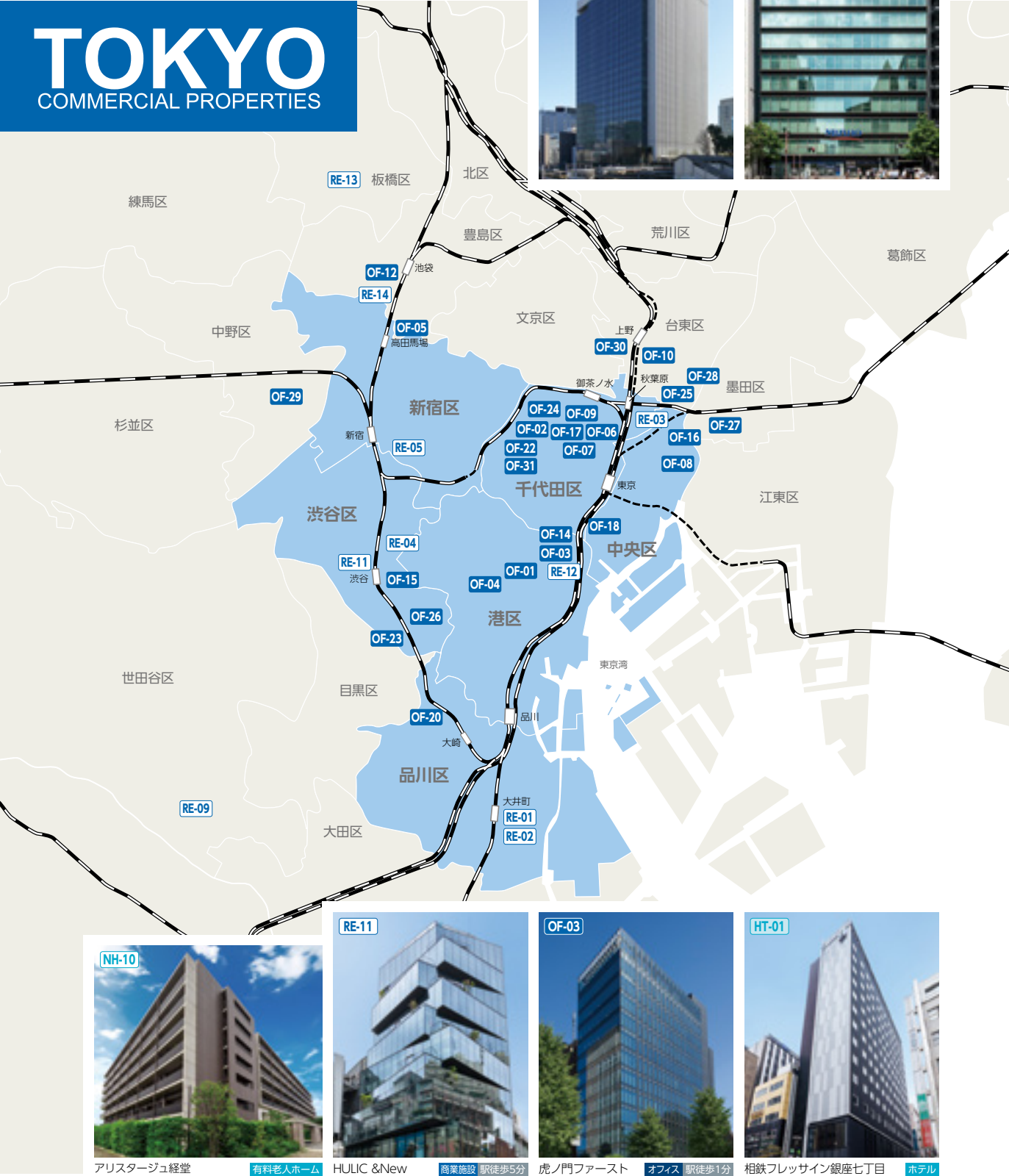
区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)
東京コマーシャルプロパティ	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250
	OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100
	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623
	OF-04	ラピロス六本木	東京都港区	6,210
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900
	OF-06	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210
	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-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	21,080
	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
	オフィス(30物件) 小計			249,195
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
	RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	3,345

(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) 2022年4月14日付で運用ガイドラインの一部変更を行っており、「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、オフィスとして記載しています。
(注3) 次頁地図内には、第16期末(2022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。次頁物件のほかにも、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」、「ヒューリック神戸ビル」及び「横浜山下町ビル」を保有しています。

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-06	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850
	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(11物件) 小計			50,353
	東京コマーシャル・プロパティ(41物件) 中計			299,548
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
	有料老人ホーム(10物件) 小計			37,917
次世代アセット・プラス	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	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
	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
ホテル	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	5,000
	HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972
	ホテル(3物件) 小計			23,492
	次世代アセット・プラス(21物件) 中計			80,554

62物件	合計	380,102
------	----	---------

主要物件 (主なスポンサー開発物件)



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12期	第13期	第14期	第15期	第16期
		自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日	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	百万円	9,642	10,591	11,170	10,505	11,006
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(9,642)	(10,060)	(10,225)	(9,986)	(10,361)
営業費用	百万円	4,373	4,809	4,938	4,741	4,855
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(3,278)	(3,515)	(3,421)	(3,434)	(3,490)
営業利益	百万円	5,268	5,782	6,232	5,763	6,150
経常利益	百万円	4,634	5,083	5,515	5,053	5,434
当期純利益	百万円	4,633	5,082	5,437	4,972	5,345
総資産額	百万円	349,732	370,487	368,400	369,358	396,983
（対前期比）	%	(+5.8)	(+5.9)	(△0.6)	(+0.3)	(+7.5)
純資産額	百万円	178,412	178,860	179,212	185,529	200,387
（対前期比）	%	(+6.7)	(+0.3)	(+0.2)	(+3.5)	(+8.0)
出資総額	百万円	173,778	173,778	173,778	180,440	194,754
発行済投資口の総口数	口	1,312,000	1,312,000	1,312,000	1,353,000	1,440,000
1口当たり純資産額	円	135,984	136,326	136,594	137,124	139,158
分配総額	百万円	4,633	5,085	5,316	4,803	5,184
配当性向 (注2)	%	99.9	100.0	97.7	96.5	96.9
1口当たり当期純利益 (注3)	円	3,554	3,873	4,144	3,698	3,784
1口当たり分配金額	円	3,532	3,876	4,052	3,550	3,600
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,531)	(3,874)	(4,052)	(3,550)	(3,600)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(1)	(2)	(－)	(－)	(－)
自己資本比率 (注4)	%	51.0	48.3	48.6	50.2	50.5
（対前期比増減）		(+0.5)	(△2.7)	(+0.3)	(+1.6)	(+0.3)
自己資本利益率 (年換算) (注5)	%	2.7	2.8	3.0	2.7	2.8
（年換算）		(5.4)	(5.6)	(6.1)	(5.4)	(5.6)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	55	58	58	58	62
総賃貸可能面積	m ²	309,712.83	322,981.97	322,330.61	325,888.86	352,937.00
期末稼働率	%	99.5	99.8	99.6	99.2	98.4

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まれません。

(注2) 「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3) 「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12期1,303,374口、第13期1,312,000口、第14期1,312,000口、第15期1,344,538口、第16期1,412,480口です。

(注4) 「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5) 「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12期182日、第13期184日、第14期181日、第15期184日、第16期181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、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。

①運用環境及び運用実績

運用環境:当期の我が国の経済は、持ち直しの動きが続いているものの、新型コロナウイルス感染症による厳しい状況が残る中で、

一部に弱さがみられます。オフィスビル賃貸市場については、同感染症の影響等により空室率の上昇や賃料水準の下落傾向が続いており、商業施設及びホテルについても、新型コロナウイルスの新たな変異株の感染拡大の影響もあり、依然として厳しい状況が続いています。

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り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り組みについて「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月よりその取り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、その取り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、取り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。なお、2022年3月31日付で取得した「グランタ学芸大学」もJHEP認証を取得しています。

②資金調達概要

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: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11,006百万円(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円としました。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。

(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	
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。

(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12期 2020年 2 月	第13期 2020年 8 月	第14期 2021年 2 月	第15期 2021年 8 月	第16期 2022年 2 月
	最高(円)	209,900	185,600	180,500	193,800	182,400
	最低(円)	182,100	85,000	133,200	164,700	155,000

(4)分配金等の実績

当期(第16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、投資法人に係る法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し分配することとしています。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(1口当たり分配金3,600円)を利益分配金とし、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。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。

期 別	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
	自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	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
当期末処分利益総額	4,633,369千円	5,082,828千円	5,437,782千円	5,093,890千円	5,636,682千円
利益留保額	697千円	140千円	121,558千円	290,740千円	452,682千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,633,984千円 (3,532円)	5,085,312千円 (3,876円)	5,316,224千円 (4,052円)	4,803,150千円 (3,550円)	5,184,000千円 (3,600円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,632,672千円 (3,531円)	5,082,688千円 (3,874円)	5,316,224千円 (4,052円)	4,803,150千円 (3,550円)	5,184,000千円 (3,600円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	1,312千円 (1円)	2,624千円 (2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)	1,312千円 (1円)	2,624千円 (2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) 一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。

(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)を記載しています。

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)を記載しています。

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	—	—	—	—	—

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第12期 2020年 2 月29日現在	第13期 2020年 8 月31日現在	第14期 2021年 2 月28日現在	第15期 2021年 8 月31日現在	第16期 2022年 2 月28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	1,312,000口	1,312,000口	1,312,000口	1,353,000口	1,440,000口
出資総額	173,778百万円	173,778百万円	173,778百万円	180,440百万円	194,754百万円
投資主数	7,228人	8,443人	8,808人	8,701人	9,528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)	331,192	22.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	253,982	17.63
ヒューリック株式会社	152,470	10.58
野村信託銀行株式会社(投信口)	57,382	3.98
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	31,766	2.20
SMBC日興証券株式会社	25,032	1.73
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	21,320	1.48
全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	20,216	1.40
日本証券金融株式会社	16,695	1.15
合 計	931,204	64.66

(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)	島田 邦雄	島田法律事務所 代表パートナー	3,000千円
	中村 里佳	株式会社さくら総合事務所 取締役	3,000千円
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	25,752千円 (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、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬、第三者保証業務に係る報酬及び助言業務に係る報酬が含まれています。

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、2022年2月7日以降、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15期 (2021年 8 月31日現在)		第16期 (2022年 2 月28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	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	東京コマーシャル・ 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	

(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。
(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。

(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 (千円)	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	55,514,455	32,487.06	30,744.95	94.6	13.3	オフィス
御茶ノ水ソラシティ(注5)	36,203,966	13,923.42	13,923.42	100.0	(注6)	オフィス
ヒューリック銀座7丁目ビル(注5)	21,116,288	11,405.68	11,405.68	100.0	5.4	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル	17,771,432	8,574.65	8,028.07	93.6	4.5	オフィス
ヒューリック麹町ビル(注5)	12,643,928	5,380.17	5,380.17	100.0	1.8	オフィス
相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,345,211	6,984.32	6,984.32	100.0	2.3	ホテル
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191,213	3,351.07	3,351.07	100.0	2.6	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,423,416	14,485.66	14,485.66	100.0	3.0	商業施設
アリスターージュ経堂(注5)	9,237,484	13,279.12	13,279.12	100.0	1.4	有料老人ホーム
虎ノ門ファーストガーデン(注5)	8,025,365	5,689.97	4,469.15	78.5	2.0	オフィス
合 計	192,472,761	115,561.12	112,051.61	97.0	—	

- (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、賃貸面積及び稼働率については、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。「ヒューリック銀座7丁目ビル」及び「アリスターージュ経堂」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)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」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、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、賃貸面積については、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	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	55,514	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	13,700
	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	8,025	12,400
	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	6,675	10,700
	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	3,761	5,140
	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	3,502	4,560
	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	2,447	3,070
	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	2,146	3,110
	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	36,203	45,353
	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1号	不動産信託受益権	2,712	3,040
	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	1,582	2,050
	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	17,771	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	5,066	5,820
	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	3,539	3,660
	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	1,551	1,680
	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区銀座七丁目3番5号	不動産信託受益権	21,116	21,850
	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	3,574	3,520
	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	2,759	3,390
	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	2,433	2,610
	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	1,452	1,530
	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	4,672	4,970
	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	1,340
	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	5,519	5,877
	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	5,420	5,769
	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	3,203	3,510
	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	4,131	4,437
	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	12,643	13,100
	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	5,178	6,330
	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	4,866	5,229
	ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市中央区三宮一丁目3番1号	不動産信託受益権	6,746	6,930
	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	9,423	11,900
	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	6,297	7,220
	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	3,192	3,980
	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	2,640	3,630
	ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区新宿三丁目17番2号	不動産信託受益権 不動産	3,400	3,975
	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市中区山下町36番地1	不動産信託受益権	4,553	4,750
	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	1,212	1,410
	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	3,087	3,380
	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	3,005	3,310
	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	7,323	7,470
	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	5,667	6,060
次世代アセット・プラス	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	3,065	4,380
	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	5,234	7,010
	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	2,785	3,740
	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	2,683	3,630
	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	2,927	3,380
	SOMPOケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市大船字高野2713番地2	不動産信託受益権	1,685	1,830
	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	3,329	3,610
	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	3,199	3,350
	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	3,412	3,540
	アリスターージュ経堂	東京都世田谷区経堂三丁目20番22号	不動産信託受益権	9,237	9,443
	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	4,443	5,370
	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	1,341	1,570
	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	1,009	1,220
	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市中区熱田区幡野町20番1号	不動産信託受益権	960	1,070
	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	288	363
	千葉ネットワークセンター	千葉県印西市武西学園台一丁目1番地1	不動産信託受益権	6,835	7,400
	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	2,485	2,560
	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	1,159	1,330
	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	11,345	12,100
	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	4,849	4,950
	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	6,900	7,300
	合 計			375,677	439,206

(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15期 (自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日)				第16期 (自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日)			
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3)(注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3)(注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
東京コー マーシヤ ル・プロパ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	1	98.3	1,477,280	14.8	1	94.6	1,381,485	13.3
		ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	2.7	1	100.0	265,002	2.6
		虎ノ門ファーストガーデン	1	78.5	231,939	2.3	1	78.5	208,869	2.0
		ラピロス六本木	1	100.0	340,695	3.4	1	91.3	328,034	3.2
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	172,747	1.7	1	100.0	173,959	1.7
		ヒューリック神田ビル	1	100.0	142,249	1.4	1	94.4	137,649	1.3
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	88,071	0.9	1	89.7	85,534	0.8
		ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	105,021	1.1	1	100.0	106,034	1.0
		御茶ノ水ソラシティ	1	99.7	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1	100.0	101,348	1.0	1	100.0	99,144	1.0
		東京西池袋ビルディング	1	100.0	56,750	0.6	1	100.0	56,750	0.5
		ヒューリック虎ノ門ビル	1	100.0	480,038	4.8	1	93.6	465,316	4.5
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1	100.0	133,525	1.3	1	86.3	121,832	1.2
		ヒューリック東日本橋ビル	1	100.0	98,862	1.0	1	100.0	108,894	1.1
		ヒューリック神保町ビル	1	100.0	46,791	0.5	1	100.0	46,295	0.4
		ヒューリック銀座7丁目ビル	1	100.0	552,026	5.5	1	100.0	556,040	5.4
		品川シーズンテラス	—	—	(注4)	(注4)	—	—	—	—
		ヒューリック五反田山手通ビル	1	85.6	95,680	1.0	1	100.0	92,253	0.9
		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	39,721	0.4	1	100.0	44,848	0.4
		ヒューリック浅草橋ビル	1	100.0	238,751	2.4	1	100.0	252,465	2.4
		ヒューリック恵比寿ビル	1	85.0	33,818	0.3	1	100.0	34,129	0.3
		ヒューリック両国ビル	1	100.0	155,058	1.6	1	100.0	156,207	1.5
		ヒューリック浅草橋江戸通	1	100.0	143,400	1.4	1	100.0	144,638	1.4
		ヒューリック中野ビル	1	100.0	90,780	0.9	1	100.0	94,786	0.9
		ヒューリック上野ビル	1	100.0	92,950	0.9	1	100.0	116,757	1.1
		ヒューリック麹町ビル	—	—	—	—	1	100.0	182,138	1.8
		吉祥寺富士ビル	—	—	—	—	1	100.0	101,204	1.0
		ヒューリック八王子ビル	1	100.0	153,997	1.5	1	100.0	155,297	1.5
		ヒューリック神戸ビル	—	—	—	—	1	92.5	129,467	1.2
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	3.1	1	100.0	312,000	3.0
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	2.2	1	100.0	218,931	2.1
		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	82,890	0.8	1	100.0	84,299	0.8
		ヒューリック新宿三丁目ビル	2	100.0	181,728 (注5)	1.8 (注5)	2	100.0	119,962 (注5)	1.2 (注5)
		横浜山下町ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		ヒューリック等々力ビル	1	100.0	52,543	0.5	1	100.0	52,485	0.5
		HULIC &New SHIBUYA	1	81.1	71,898	0.7	1	82.1	63,208	0.6
		HULIC &New SHINBASHI	1	100.0	84,280	0.8	1	100.0	84,023	0.8
		ヒューリック志村坂上	1	100.0	253,795	2.5	1	100.0	256,234	2.5
		ヒューリック目白	1	100.0	148,034	1.5	1	100.0	149,112	1.4
次世代ア セッ ト・プ ラス	有料老人 ホーム	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磐松	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	76,443	0.8	1	100.0	94,133	0.9
	ネットワ ークセ ンター	アリスター・ジュ経堂	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)
		池袋ネットワークセンター	1	100.0	130,176	1.3	1	100.0	130,176	1.3
		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	0.4	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	214,687	2.1	1	100.0	214,687	2.1
		札幌ネットワークセンター	1	100.0	80,358	0.8	1	100.0	80,358	0.8
		京阪奈ネットワークセンター	1	100.0	45,166	0.5	1	100.0	45,166	0.4
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	1	100.0	240,000	2.4	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	1.1	1	100.0	108,000	1.0
		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)
	合 計		59	99.2	9,986,123	100.0	63	98.4	10,361,933	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。ヒューリック新宿三丁目ビルについては、建物についてマスターリース契約が締結されていることに加え、底地の一部を建物所有者に賃貸しているため、テナント数を「2」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。

(注5)「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、一部底地に係る賃料収入は「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」には加算していません。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年2月28日現在、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	90,373	82,462	－
合 計		90,373	82,462	－

(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

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、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	25	50
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	0	1
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	空調調和機更新工事	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	－	－

(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)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15期 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	第16期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
(a)資産運用報酬	1,072,007千円	1,121,174千円
(b)資産保管手数料	15,499千円	15,522千円
(c)一般事務委託手数料	49,227千円	49,200千円
(d)役員報酬	6,000千円	6,000千円
(e)その他営業費用	165,019千円	173,416千円
合 計	1,307,754千円	1,365,313千円

(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15期18,600千円、第16期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(第15期36,262千円、第16期10,250千円)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) (注2)	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	2021年11月 1 日	—	2,000	0.3792%	2022年10月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社(注4)	2021年11月 1 日	—	—	0.3792%	2022年10月31日			
	農林中央金庫(注5)	2021年11月 1 日	—	—	0.3792%	2022年10月31日			
	株式会社りそな銀行(注5)		—	—					
	株式会社新生銀行(注5)		—	—					
	株式会社あおぞら銀行(注5)		—	—					
	株式会社みずほ銀行(注6)	2021年11月 1 日	—	—	0.3755%	2021年11月30日			
	株式会社みずほ銀行(注7)	2021年11月 1 日	—	—	0.3782%	2022年 3 月 1 日			
小 計		—	2,000						
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年 2 月27日	2,385	—	0.7730%	2022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		1,710	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,055	—					
	みずほ信託銀行株式会社		800	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	—					
	株式会社りそな銀行		200	—					
	株式会社みずほ銀行	2017年 8 月31日	150	—	0.4173%	2022年 2 月28日			
	株式会社三井住友銀行		75	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		75	—					
	みずほ信託銀行株式会社		72	—					
	三井住友信託銀行株式会社		128	—					
	農林中央金庫		500	—					
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 2 月 7 日	2,450	2,450	1.6100%	2022年 8 月 7 日			
	株式会社みずほ銀行	2015年 8 月31日	1,144	1,144	0.7488%	2022年 8 月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		710	710					
	みずほ信託銀行株式会社		549	549					
	三井住友信託銀行株式会社		414	414					
	農林中央金庫		414	414					
	株式会社りそな銀行		125	125					
	株式会社日本政策投資銀行	2015年 8 月31日	414	414	0.7550%	2022年 8 月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 2 月 7 日	650	650	0.5538%	2022年 8 月31日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		450	450					
	三井住友信託銀行株式会社		445	445					
	農林中央金庫		445	445					
	株式会社りそな銀行		150	150					
	株式会社みずほ銀行		1,350	1,350					
株式会社三井住友銀行	2016年 2 月29日	800	800	0.4099%	2023年 2 月28日				
株式会社三菱UFJ銀行		550	550						
みずほ信託銀行株式会社		530	530						
三井住友信託銀行株式会社		400	400						
農林中央金庫		400	400						
株式会社りそな銀行		243	243						
信金中央金庫		141	141						
株式会社あおぞら銀行		141	141						

	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) (注2)	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	2017年 2 月 7 日	1,500	1,500	0.6031%	2023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		1,200	1,200							
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300							
	みずほ信託銀行株式会社		450	450							
	三井住友信託銀行株式会社		245	245							
	農林中央金庫		245	245							
	株式会社りそな銀行	150	150	0.4100%	2023年 2 月28日						
	損害保険ジャパン株式会社	500	500								
	三井住友海上火災保険株式会社	500	500								
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 8 月31日	660			660				0.2123%	2023年 2 月28日
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2 月 8 日	1,060			1,060				0.2225%	2023年 5 月31日
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2 月28日	－			1,130				0.2203%	2023年 5 月31日
	株式会社みずほ銀行	2016年 2 月29日	1,377	1,377	0.4620%	2023年 8 月31日					
	株式会社三井住友銀行		839	839							
	株式会社三菱UFJ銀行		565	565							
	みずほ信託銀行株式会社		546	546							
	三井住友信託銀行株式会社		409	409							
	株式会社新生銀行		141	141							
	株式会社みずほ銀行	2017年 2 月 7 日	1,863	1,863	0.6564%	2023年 8 月31日					
	株式会社三井住友銀行		1,411	1,411							
	株式会社三菱UFJ銀行		600	600							
	みずほ信託銀行株式会社		917	917							
	三井住友信託銀行株式会社		500	500							
	農林中央金庫		500	500							
	株式会社りそな銀行	2020年 8 月31日	302	302	0.2665%	2023年 8 月31日					
	株式会社みずほ銀行		200	200							
	株式会社三菱UFJ銀行		350	350							
	三井住友信託銀行株式会社	2014年 2 月 7 日	300	300	1.8188%	2024年 2 月 7 日					
	株式会社みずほ銀行		400	400							
	株式会社三井住友銀行		300	300							
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2 月29日	300	300	0.5188%	2024年 2 月29日					
	株式会社日本政策投資銀行		809	809							
	日本生命保険相互会社		500	500							
	株式会社みずほ銀行	2017年 2 月 7 日	1,000	1,000	0.6485%	2024年 2 月29日					
	株式会社三井住友銀行		1,977	1,977							
	株式会社三菱UFJ銀行		1,719	1,719							
	みずほ信託銀行株式会社		600	600							
	三井住友信託銀行株式会社		569	569							
	農林中央金庫		569	569							
	日本生命保険相互会社	2019年 2 月 7 日	500	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	2020年 2 月28日	215	215	0.2445%	2024年 8 月30日					
信金中央金庫	140		140								
株式会社新生銀行	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	2015年 2 月27日	500	500	1.4600%	2025年 2 月28日						
株式会社みずほ銀行		250	250								
株式会社三井住友銀行		125	125								
株式会社三菱UFJ銀行	2016年 2 月29日	125	125	0.7275%	2025年 2 月28日						
株式会社みずほ銀行		125	125								
株式会社三井住友銀行		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						

	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) (注2)	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	2020年 2 月28日	1,795	1,795	0.4430%	2027年 8 月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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					
	株式会社新生銀行	600	600	0.4430%	2027年 8 月31日				
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2 月28日	490			490			
	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					
	株式会社日本政策投資銀行		2020年 8 月31日	1,000					
	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	0.5100%	2028年 8 月31日			
	株式会社福岡銀行		－	500					
	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	－					
	みずほ信託銀行株式会社	－		872					
	株式会社りそな銀行	－		200					
	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	0.6300%	2029年 8 月31日			
信金中央金庫	－		1,000						
株式会社新生銀行	－		1,000						
株式会社七十七銀行	－		500						
株式会社肥後銀行	2022年 2 月28日	－	400	0.6960%	2029年 8 月31日				
株式会社みずほ銀行		－	535						
農林中央金庫	2021年 2 月 8 日	－	500	0.7200%	2030年 2 月28日				
三井住友信託銀行株式会社		－	1,528						
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	0.6900%	2030年 2 月28日				
株式会社あおぞら銀行		－	1,000						
農林中央金庫	2022年 2 月28日	－	1,000	0.7630%	2030年 2 月28日				
株式会社りそな銀行		－	100						
株式会社新生銀行		－	200						
株式会社あおぞら銀行		－	200						
三井住友信託銀行株式会社	2022年 2 月28日	－	2,000	0.7630%	2030年 2 月28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				
株式会社みずほ銀行	2022年 2 月28日	－	2,000	0.8290%	2030年 8 月31日				
小 計		149,616	159,416						
合 計		149,616	161,416						

(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) 長期借入金は、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) 2021年11月1日に2,000百万円の借入れを行い、2022年2月28日に期限前弁済しています。

(注5) 2021年11月1日に1,500百万円の借入れを行い、2022年2月28日に期限前弁済しています。

(注6) 2021年11月1日に692百万円の借入れを行い、返済期限に弁済しています。

(注7) 2021年11月1日に3,400百万円の借入れを行い、2022年2月28日に期限前弁済しています。

(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)
合 計		15,000	15,000					

(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	ヒューリック麹町ビル	2021年 11月 1 日	12,600	—	—	—	—
不動産信託受益権	吉祥寺富士ビル	2021年 11月 1 日	5,150	—	—	—	—
不動産信託受益権	アリスタージュ経堂	2021年 11月 1 日	9,000	—	—	—	—
不動産信託受益権	ヒューリック神戸ビル	2021年 11月 1 日	6,710	—	—	—	—
不動産、不動産信託受益権	ヒューリック新宿三丁目ビル (注4)	—	—	2021年 11月 1 日	4,100	3,401	644
合 計		—	33,460	—	4,100	3,401	644

(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50.0%及び一部底地共有持分50.0%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	ヒューリック麹町ビル	2021年 11月 1 日	12,600	13,100	大和不動産鑑定株式会社	2021年 9月 1 日
取得	不動産信託受益権	吉祥寺富士ビル	2021年 11月 1 日	5,150	6,180	株式会社 谷澤総合鑑定所	2021年 9月 1 日
取得	不動産信託受益権	アリスタージュ経堂	2021年 11月 1 日	9,000	9,187	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年 9月 1 日
取得	不動産信託受益権	ヒューリック神戸ビル	2021年 11月 1 日	6,710	6,930	大和不動産鑑定株式会社	2021年 9月 1 日
譲渡	不動産、 不動産信託 受益権	ヒューリック新宿三丁目ビル	2021年 11月 1 日	4,100	4,065 (注3)	一般財団法人 日本不動産研究所	2021年 8月31日
合 計				37,560	39,462	—	—

(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及び一部底地共有持分の割合(50.0%)を乗じた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	33,460百万円	4,100百万円
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	33,460百万円 (100.0%)	4,100百万円 (100.0%)
合 計	33,460百万円 (100.0%)	4,100百万円 (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	625,061	ヒューリックビルマネジメント株式会社	153,343	24.5
		東京不動産管理株式会社	89,915	14.4
		平和管財株式会社	25,574	4.1
その他賃貸事業費用	230,864	ヒューリックビルマネジメント株式会社	4,414	1.9
		東京不動産管理株式会社	425	0.2
		平和管財株式会社	279	0.1
		ヒューリックビルド株式会社	22	0.0

(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。

ヒューリックビルド株式会社	163,651千円
東京不動産管理株式会社	11,756千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	3,304千円
平和管財株式会社	168千円

(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。

(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
2021年10月14日	新投資口引受契約の締結について	同日開催の役員会で承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集に関する事務をみずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社並びにSMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に委託しました。
2021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	発行総額を150億円以内とし、発行時期を2022年1月1日から2022年6月30日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、投資法人債の募集に関する事務並びに投資法人債の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人の事務を含む。)を委託する候補会社を承認し、かかる投資法人債に関する一般事務の受託者の選任、一般事務の委託の範囲及び具体的な委託の条件、事務の委託に関して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。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (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(ご参考) (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

(単位：千円)						
前 期(ご参考)						
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						
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

前期(ご参考) (自 2021年3月1日 至 2021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	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							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	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

〔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 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. 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	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。 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、26,162千円です。	(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 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
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、22,093千円です。
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) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(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。

〔会計方針の変更に関する注記〕

前 期(ご参考) 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
該当事項はありません。	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ました。これによる計算書類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と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計算書類に及ぼす影響は軽微です。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (2021年 8 月31日)	当 期 (2022年 2 月28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																																
13,000,000千円 ―	13,500,000千円 ―																																
差引額 13,000,000千円	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会不一致の発生</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会不一致の発生	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会不一致の発生</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会不一致の発生	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会不一致の発生																																
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会不一致の発生																																
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 50,000千円	※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																																

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 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. 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 賃貸事業収入 賃料収入 地代収入 共益費収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他収入 計 不動産賃貸事業収益合計	※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 賃貸事業収入 賃料収入 地代収入 共益費収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他収入 計 不動産賃貸事業収益合計
8,547,167 265,032 720,997 9,533,196 280,955 171,971 452,926 9,986,123	8,850,429 265,029 720,877 9,836,336 327,354 198,242 525,596 10,361,933
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 水道光熱費 公租公課 保険料 修繕費 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 水道光熱費 公租公課 保険料 修繕費 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計
587,405 299,219 832,603 13,661 108,163 1,233,785 359,186 3,434,025	625,061 334,838 826,813 14,214 170,661 1,287,832 230,864 3,490,287
C. 不動産賃貸事業損益(A－B) ※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) オーキッドスクエア (準共有持分50%) 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	C. 不動産賃貸事業損益(A－B) ※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) 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%) 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益
6,552,097 1,945,000 1,735,046 5,965 203,987	6,871,646 4,100,000 3,401,563 54,102 644,333
品川シーズンテラス 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	品川シーズンテラス 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益
6,280,000 5,920,121 44,820 315,058	6,280,000 5,920,121 44,820 315,058
※3. 主要投資主との取引 (単位：千円) 営業取引によるもの 賃貸事業収入 不動産等売却益	※3. 主要投資主との取引 (単位：千円) 営業取引によるもの 賃貸事業収入 不動産等売却益
795,933 203,987	795,933 644,333

〔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 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. 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	20,000,000口	発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,353,000口	発行済投資口の総口数	1,440,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (2021年 8 月31日)	当 期 (2022年 2 月28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	8,107
減価償却超過額	747
資産除去債務	88,687
繰延税金資産合計	97,542
評価性引当額	△ 89,435
繰延税金資産の純額	8,107
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	△ 32.87%
その他	△ 0.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.61%
	法定実効税率
	34.59%
	(調整)
	支払分配金の損金算入額
	△ 33.00%
	その他
	0.04%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率
	1.63%

〔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 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
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 2021年3月1日 至 2021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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引」に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

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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	13,731,679	13,731,679	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,884,776	7,884,776	－
資産計	21,616,456	21,616,456	－
(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	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 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	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。）。

(注2) 金銭債権の決算日（2021年8月31日）後の償還予定額

(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
現金及び預金	13,731,679	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,884,776	—	—	—	—	—
合計	21,616,456	—	—	—	—	—

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2021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	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（自 2021年9月1日 至 2022年2月28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

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」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	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。）。

(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(2022年2月28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	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

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2021年3月1日 至 2021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	283,601
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
期末残高	284,282

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	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	682
期末残高	284,964

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2021年3月1日 至 2021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。

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	
347,144,009	△ 966,642	346,177,367	404,758,000

(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2物件の取得(7,592,489千円)、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、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 2021年9月1日 至 2022年2月28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。

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	
346,177,367	29,500,086	375,677,454	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(33,863,418千円)、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、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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前 期(ご参考) 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
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 2021年3月1日 至 2021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	10.62%	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
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	630,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,871,000
				長期借入金の返済	790,000	長期借入金	10,912,000
				支払利息	33,920	未払費用	189
				融資関連費用	7,566	長期前払費用	75,399

(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 2021年9月1日 至 2022年2月28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	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
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	872,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,979,000
				長期借入金の返済	872,000	長期借入金	10,804,000
				支払利息	32,811	未払費用	181
				融資関連費用	9,164	長期前払費用	75,058

(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 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	1口当たり純資産額	139,158円
1口当たり当期純利益	3,698円	1口当たり当期純利益	3,784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。		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。		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 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	当期純利益(千円)	5,345,941
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)	4,972,332	普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,345,941
期中平均投資口数(口)	1,344,538	期中平均投資口数(口)	1,412,480

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 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
新投資口の発行 本投資法人は2021年10月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については今後開催される役員会にて決定される予定です。	該当事項はありません。

前 期(ご参考) 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
(一般募集による新投資口の発行) 発行新投資口数 :82,800口 払込期日 :2021年10月27日から2021年10月29日までの間のいずれかの日	(第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数(上限) :4,200口 払込期日 :2021年11月22日 割当先 :みずほ証券株式会社 なお、本件第三者割当における発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。
(第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数(上限) :4,200口 払込期日 :2021年11月22日 割当先 :みずほ証券株式会社 なお、本件第三者割当における発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。	

〔収益認識に関する注記〕

当期(自 2021年9月1日 至 2022年2月28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	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

〔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
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。

〔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 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
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 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
I 当期末処分利益	5,093,890,902円	5,636,682,601円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,803,150,000円 (3,550円)	5,184,000,000円 (3,600円)
III 次期繰越利益	290,740,902円	452,682,601円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める配分方針に基づき、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。 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項に定める配分方針に基づき、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。 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

2022年4月14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
業務執行社員 公認会計士

江下 聖

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

佐藤 賢治

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2021年9月1日から2022年2月28日までの第16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。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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) 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
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

(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 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
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)

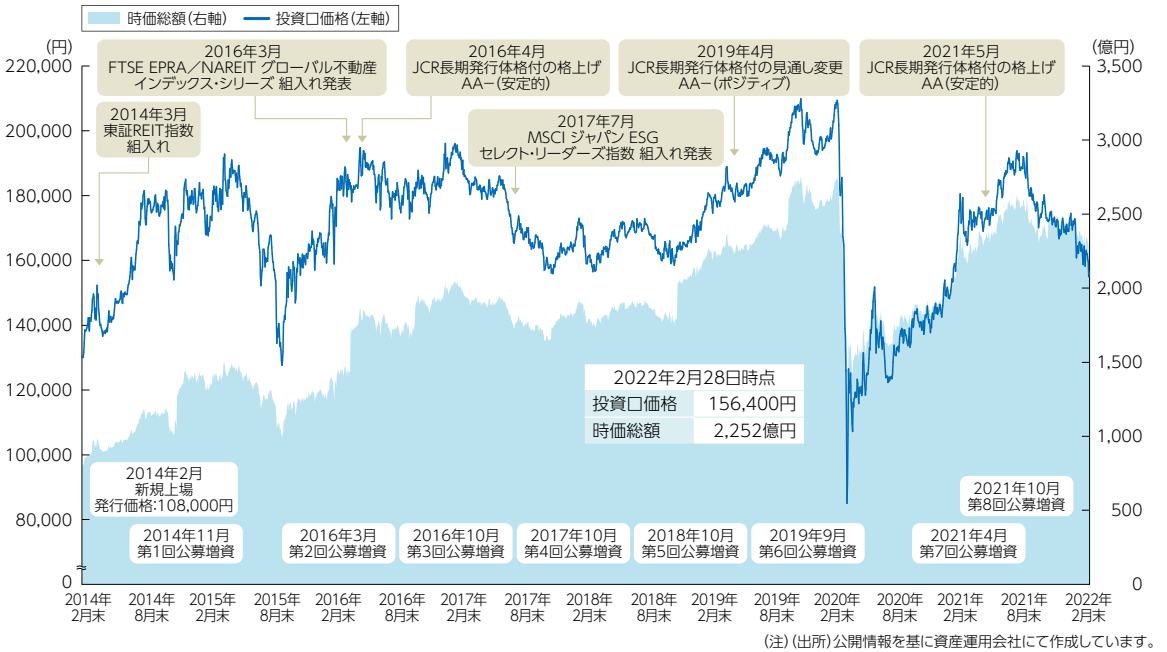
前 期(ご参考) 自 2021年 3 月 1 日 至 2021年 8 月31日	当 期 自 2021年 9 月 1 日 至 2022年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記 されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記 されている科目の金額との関係
(2021年8月31日現在)	(2022年2月28日現在)
現金及び預金 13,731,679千円	現金及び預金 11,713,016千円
信託現金及び信託預金 7,884,776千円	信託現金及び信託預金 7,666,991千円
現金及び現金同等物 21,616,456千円	現金及び現金同等物 19,380,008千円

投資主インフォメーション

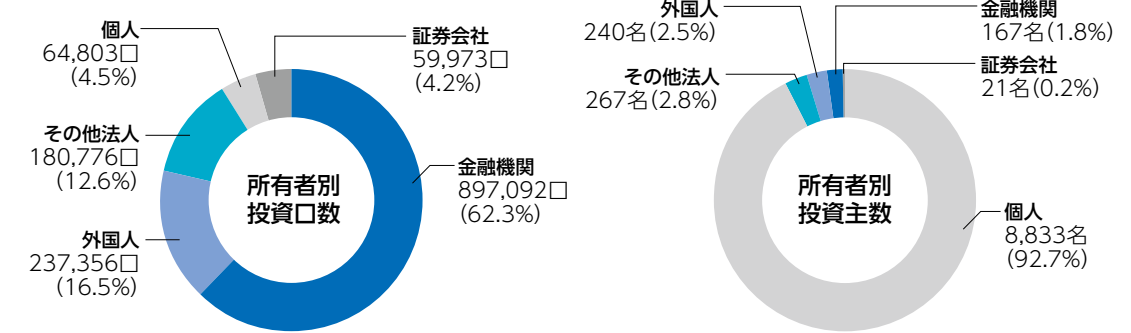
新規上場以来の推移

- 過去8回の公募増資を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への継続的な組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- 格付の「AA(安定的)」への格上げ(2021年5月)

更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



投資主の構成 (第16期末(2022年2月末)時点)



(注) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

IRスケジュール

