

## 2021年2月期 決算短信 (REIT)

2021年4月14日

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

有価証券報告書提出予定日 2021年5月21日 分配金支払開始予定日 2021年5月14日  
 決算補足説明資料作成の有無 有・無  
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

### 1. 2021年2月期の運用、資産の状況 (2020年9月1日~2021年2月28日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年2月期	11,170	5.5	6,232	7.8	5,515	8.5	5,437	7.0
2020年8月期	10,591	9.8	5,782	9.8	5,083	9.7	5,082	9.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2021年2月期	4,144	3.0	1.5	49.4
2020年8月期	3,873	2.8	1.4	48.0

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(2021年2月期1,312,000口、2020年8月期1,312,000口)で除することにより算定しています。

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2021年2月期	4,052	5,316	-	-	97.7	3.0
2020年8月期	3,874	5,082	2	2	100.0	2.8

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、一時差異等調整引当額に係るものです。

(注2) 配当性向は、次の算式により計算し、小数第1位未満を切り捨てて表示しています。配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年2月期	368,400	179,212	48.6	136,594
2020年8月期	370,487	178,860	48.3	136,326

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年2月期	15,812	8,153	8,107	19,498
2020年8月期	11,835	23,926	14,557	19,947

2. 2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)及び2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2021年8月期	10,443	6.5	5,634	9.6	4,919	10.8	4,873	10.4	3,550	-
2022年2月期	9,865	5.5	5,346	5.1	4,669	5.1	4,668	4.2	3,450	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)  
(2021年8月期) 3,601円 (2022年2月期) 3,450円

その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む) 2021年2月期 1,312,000口 2020年8月期 1,312,000口  
 期末自己投資口数 2021年2月期 0口 2020年8月期 0口

(注)1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は7ページ「2021年8月期(2021年3月1日~2021年8月31日)及び2022年2月期(2021年9月1日~2022年2月28日)の運用状況の予想の前提条件」(以下「本予想の前提条件」といいます。)に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況.....	2
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表.....	10
(2) 損益計算書.....	12
(3) 投資主資本等変動計算書.....	13
(4) 金銭の分配に係る計算書.....	14
(5) キャッシュ・フロー計算書.....	15
(6) 継続企業の前提に関する注記.....	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記.....	16
(8) 財務諸表に関する注記事項.....	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減.....	31
3. 参考情報	
(1) 投資状況.....	32
(2) 投資資産.....	33
(3) 主要な投資資産について.....	39
(4) 主要なテナントの概要.....	40
(5) 賃貸面積上位エンドテナント.....	43
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況.....	45

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### (当期の概況)

##### 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に基づき、本投資法人の資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2013年11月7日に設立され、同年11月25日に関東財務局への登録が完了しました(登録番号 関東財務局長 第88号)。その後、本投資法人は、2014年2月6日を払込期日として一般募集による新投資口の発行を実施し、同年2月7日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場し(銘柄コード3295)、同年3月7日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、2019年9月26日に上場後6回目となる一般募集増資及び同年10月11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1,312,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

##### 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2020年10月にヒューリック中野ビル及びヒューリック八王子ビルの計2物件(取得価格合計8,100百万円)を取得し、同月にヒューリック日本橋本町一丁目ビル、ヒューリック大森ビル及びオーキッドスクエア(準共有持分50%)の計3物件(譲渡価格10,100百万円)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58物件、取得価格の合計は350,398百万円(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99.6%であり、引き続き高い水準を維持しています。

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

本投資法人は、2016年8月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)(注1)のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2020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、最上位となる「5スター」を取得し、同時に4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、本書の日付現在において、次のとおりの合計26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。非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であるBELS(注3)に関しては、10物件の認証を取得し、「HULIC & New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。また、CASBEE不動産評価認証(注4)に関しては、9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」、「ヒューリック東日本橋ビル」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。2019年11月には「ヒューリック虎ノ門ビル」においてCASBEEウェルネスオフィス評価認証(注5)を取得しました。

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

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

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

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

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

### 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、2020年10月に資産の譲渡資金の一部を短期借入金1,000百万円の一部期限前弁済に充当したほか、投資法人債(グリーンボンド)3,000百万円を発行し、手元資金と合わせて、短期借入金3,000百万円の期限前弁済を実施しました。また、短期借入金11,000百万円について、2021年2月に手元資金から2,000百万円を一部期限前弁済に充当し、返済期限が到来した長期借入金8,550百万円と合わせた合計17,550百万円を長期借入金へ借換えしました。

その結果、当期末の有利子負債残高は169,776百万円(短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金15,680百万円、長期借入金135,136百万円、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46.1%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

### 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11,170百万円(前期比5.5%増)、営業利益は6,232百万円(前期比7.8%増)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,515百万円(前期比8.5%増)、当期純利益は5,437百万円(前期比7.0%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5,316,224,000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4,052円となりました。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用増加時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。

### (次期の見通し)

#### 運用全般に関する見通し

今後の我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、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。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在宅勤務の拡大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、各種政策の効果等により消費者マインドの持ち直しの動きが期待されますが、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、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティ（注1）を据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセット・プラス（注2）への投資により長期的かつ安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

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

- （注1）「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京都及び東京都近郊の政令指定都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。
- （注2）「次世代アセット・プラス」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めたうえで、厳選して投資します。本投資法人は、「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」のほか、オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設を次世代アセット・プラスと位置付けています。

決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は2021年3月26日及び同年4月1日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部への充當に伴い減少した手元資金の補填及び借入金の返済資金に充當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、一般募集による新投資口の発行については2021年4月7日に払込が完了しました。

（一般募集による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 39,000 口
発行価格（募集価格）	: 1 口当たり 167,895 円
発行価格（募集価格）の総額	: 6,547,905,000 円
払込金額（発行価額）	: 1 口当たり 162,470 円
払込金額（発行価額）の総額	: 6,336,330,000 円
払込期日	: 2021 年 4 月 7 日
分配金起算日	: 2021 年 3 月 1 日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	: 2,000 口（上限）
払込金額（発行価額）	: 1 口当たり 162,470 円
払込金額（発行価額）の総額	: 324,940,000 円（上限）
払込期日	: 2021 年 4 月 27 日
分配金起算日	: 2021 年 3 月 1 日
割当先	: みずほ証券株式会社

なお、第三者割当による新投資口の発行（以下「本件第三者割当」といいます。）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。

（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（2 物件・取得価格の合計 7,440 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
ヒューリック上野ビル	東京都 台東区	2021 年 3 月 31 日	4,100	ヒューリック株式会社
ヒューリック調布	東京都 調布市	2021 年 3 月 31 日	3,340	ヒューリック株式会社
合計	-	-	7,440	-

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権(2物件・譲渡価格8,225百万円)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
オーキッドスクエア(注1)	東京都千代田区	2021年3月1日	1,945 (注2)	ヒューリック株式会社
品川シーズンテラス	東京都港区	2021年3月30日	6,280	非開示(注3)
合計	-	-	8,225	-

(注1)2020年10月16日付の信託受益権の準共有持分50.0%の譲渡後も保有していた準共有持分50.0%をいいます。

(注2)譲渡価格は、信託受益権売買契約書に記載された2021年3月1日付の信託受益権の準共有持分50.0%の譲渡に係る譲渡価格です。

(注3)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。

(C) 借入金の期限前弁済

本投資法人は、2021年4月7日付で、一般募集の手取金のうち、特定資産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後の残額により、以下の借入金について、同年5月7日付で、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	1,980	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)に0.300%を加えた利率	2020年 8月7日	2021年 8月6日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	1,386					
株式会社三菱UFJ銀行	594					
合計	3,960	-	-	-	-	-

運用状況（業績）の見通し

2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2021年8月期	2022年2月期
営業収益	10,443百万円	9,865百万円
営業利益	5,634百万円	5,346百万円
経常利益	4,919百万円	4,669百万円
当期純利益	4,873百万円	4,668百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,550円	3,450円
1口当たり利益超過分配金	-円	-円

なお、上記の見通しの前提条件は、下記「2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」記載のとおりです。

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

2021年8月期（2021年3月1日～2021年8月31日）及び  
2022年2月期（2021年9月1日～2022年2月28日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2021年8月期：2021年3月1日～2021年8月31日（184日）</li> <li>・ 2022年2月期：2021年9月1日～2022年2月28日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人が本日現在保有している58物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）を前提としています。</li> <li>・ 運用状況等の予想にあたっては、上記を除き、2022年2月期（第16期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。</li> <li>・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向及びテナントとの協議状況等を勘案の上、一定の入退去の影響等を考慮し算出しています。また、2021年3月に取得した資産の賃貸事業収益については、所有者等より提供を受けた情報、当該取得資産の取得日において効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向等を勘案し算出しております。なお、2021年8月期の月次ベースの期中平均稼働率は98.7%、2022年2月期の同稼働率は98.5%を想定していますが、想定と異なるテナント入退去が発生した場合等には変動する可能性があります。</li> <li>・ 2021年8月期（第15期）において、2021年3月に譲渡した資産に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を控除）の見込額を計上しています。</li> <li>・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、2021年3月に取得した資産以外の保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、2021年3月に取得した資産については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年8月期（第15期）には1,237百万円、2022年2月期（第16期）には1,235百万円を想定しています。</li> <li>・ 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。固定資産税及び都市計画税等については、2021年8月期（第15期）には836百万円、2022年2月期（第16期）には836百万円を想定しています。</li> <li>・ 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2021年8月期（第15期）は126百万円を計上し、2022年2月期（第16期）は134百万円を計上することを想定しています</li> <li>・ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等）については、2021年8月期（第15期）は1,290百万円、2022年2月期（第16期）は1,145百万円を想定しています。これらの費用は契約条件及び過去の実績値をベースに、変動要素等を考慮して算出しています。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として2021年8月期（第15期）には689百万円、2022年2月期（第16期）には658百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）及び投資口交付費償却（3年間で定額法により償却）は、2021年8月期（第15期）には25百万円、2022年2月期（第16期）には17百万円を見込んでいます。</li> </ul>

<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は 169,776 百万円(短期借入金 3,960 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 15,680 百万円、長期借入金 135,136 百万円、投資法人債 15,000 百万円)です。</li> <li>・ 本投資法人は、2021 年 3 月 26 日及び同年 4 月 1 日開催の本投資法人役員会で決議した一般募集による新投資口発行の手取金及び本件第三者割当(同日付で決議した新投資口発行)の手取金のうち、2021 年 3 月に取得した資産の取得資金の一部への充実に伴い減少した手元資金の補填後の残額に手元資金を加えた金額を、短期借入金 3,960 百万円及び 2021 年 8 月期(第 15 期)に返済期限が到来する 1 年内返済予定長期借入金 7,130 百万円の一部返済資金に充当することを前提としています。</li> <li>・ 2021 年 8 月期(第 15 期)末までに返済期限が到来する 1 年内返済予定の長期借入金 7,130 百万円については上記借入金の返済後の残高を、2022 年 2 月期(第 16 期)末までに返済期限が到来する 1 年内返済予定の長期借入金 8,550 百万円については全額を、それぞれの返済期限に借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・ 上記の結果、2021 年 8 月期(第 15 期)末時点及び 2022 年 2 月期(第 16 期)末時点の有利子負債残高は 164,656 百万円を想定しています。</li> <li>・ 2021 年 8 月期(第 15 期)末の LTV(想定値)は 45%程度を想定しています。</li> <li>・ 上記 LTV(想定値)の算出にあたっては、次の算式を使用しています。  <math display="block">\text{LTV(想定値)} = \text{有利子負債残高(想定額)} \div \text{総資産残高(見込額)} \times 100</math> <math display="block">\text{総資産残高(見込額)} = \text{2021年2月期(第14期)末における貸借対照表上の総資産の金額(368,400百万円)}に、\text{第15期取得済資産(ヒューリック上野ビル及びヒューリック調布)の取得価格の合計(7,440百万円)}を加算し、\text{2021年3月30日付で譲渡した品川シーズンテラスの譲渡時における想定帳簿価額(5,920百万円)}及び手元資金の活用額を減額した金額</math> </li> </ul>
<p>投資口の発行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在の発行済投資口の総口数 1,351,000 口に加えて、本件第三者割当上限 2,000 口がすべて発行されることを前提としています。上記を除き、2022 年 2 月期(第 16 期)末までに投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
<p>1 口当たり 分配金(利益超過 分配金は含まない。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。</li> <li>・ 2021 年 3 月に譲渡した資産の譲渡により見込んでいる譲渡益の一部を税法上の導管性要件を満たす前提で、2021 年 8 月期(第 15 期)に 70 百万円を内部留保する予定です。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。また、内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。</li> </ul>
<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新型コロナウイルス感染症の拡大による悪影響が更に拡大することがないことを前提としています。したがって、新型コロナウイルス感染症が今後も拡大した場合や想定以上に長期化した場合における運用状況への悪影響は考慮に入れていません。</li> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,245,579	11,543,492
信託現金及び信託預金	7,701,626	7,955,014
営業未収入金	171,014	134,166
前払費用	43,705	47,759
流動資産合計	20,161,925	19,680,432
固定資産		
有形固定資産		
建物	670,500	684,766
減価償却累計額	31,201	39,574
建物(純額)	639,298	645,191
土地	1,831,442	1,849,447
信託建物	73,144,898	74,080,029
減価償却累計額	9,024,783	10,085,773
信託建物(純額)	64,120,115	63,994,255
信託構築物	402,327	414,041
減価償却累計額	140,483	154,034
信託構築物(純額)	261,843	260,007
信託機械及び装置	363,851	376,019
減価償却累計額	179,780	200,498
信託機械及び装置(純額)	184,070	175,520
信託工具、器具及び備品	90,203	90,095
減価償却累計額	27,680	34,286
信託工具、器具及び備品(純額)	62,522	55,808
信託土地	270,737,589	269,041,070
信託建設仮勘定	22,312	-
有形固定資産合計	337,859,195	336,021,301
無形固定資産		
借地権	2,343,025	2,343,025
信託借地権	8,784,984	8,779,682
その他	-	8,985
無形固定資産合計	11,128,010	11,131,693
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	360,302	419,955
長期前払費用	864,175	1,032,215
繰延税金資産	26	-
投資その他の資産合計	1,224,504	1,452,171
固定資産合計	350,211,711	348,605,166
繰延資産		
投資口交付費	43,623	27,470
投資法人債発行費	70,314	87,658
繰延資産合計	113,938	115,128
資産合計	370,487,574	368,400,728

(単位:千円)

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	686,557	610,323
短期借入金	18,960,000	3,960,000
1年内返済予定の長期借入金	15,680,000	15,680,000
未払金	1,287,412	1,481,175
未払費用	37,689	25,560
未払法人税等	1,140	77,671
未払消費税等	228,380	446,953
前受金	1,713,009	1,653,922
預り金	362	5,578
流動負債合計	38,594,551	23,941,186
<b>固定負債</b>		
投資法人債	12,000,000	15,000,000
長期借入金	126,136,000	135,136,000
預り敷金及び保証金	131,075	131,075
信託預り敷金及び保証金	14,482,762	14,696,271
資産除去債務	282,922	283,601
固定負債合計	153,032,760	165,246,948
負債合計	191,627,311	189,188,135
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	173,778,746	173,778,746
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	2 1,312	2 3,936
出資総額控除額合計	1,312	3,936
出資総額(純額)	173,777,434	173,774,810
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	5,082,828	5,437,782
剰余金合計	5,082,828	5,437,782
投資主資本合計	178,860,262	179,212,592
純資産合計	3 178,860,262	3 179,212,592
負債純資産合計	370,487,574	368,400,728

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年3月1日 2020年8月31日	自 至	2020年9月1日 2021年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入	1 3	9,610,701	1 3	9,737,884
その他賃貸事業収入	1	449,771	1	487,374
不動産等売却益	2	530,987	2 3	945,510
営業収益合計		10,591,461		11,170,769
営業費用				
賃貸事業費用	1	3,515,691	1	3,421,533
資産運用報酬		1,083,340		1,256,800
資産保管手数料		15,056		15,549
一般事務委託手数料		47,342		49,329
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		141,576		189,303
営業費用合計		4,809,008		4,938,515
営業利益		5,782,453		6,232,254
営業外収益				
受取利息		81		91
未払分配金除斥益		310		243
還付加算金		1,300		-
営業外収益合計		1,692		335
営業外費用				
支払利息		479,024		479,149
投資法人債利息		44,627		47,252
融資関連費用		151,032		168,386
投資口交付費償却		21,382		16,153
投資法人債発行費償却		4,780		6,293
営業外費用合計		700,847		717,235
経常利益		5,083,298		5,515,354
税引前当期純利益		5,083,298		5,515,354
法人税、住民税及び事業税		1,152		77,685
法人税等調整額		15		26
法人税等合計		1,167		77,712
当期純利益		5,082,130		5,437,642
前期繰越利益		697		140
当期末処分利益又は当期末処理損失( )		5,082,828		5,437,782

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年3月1日 至 2020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 (総額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失( )	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計					
当期首残高	173,778,746	-	-	173,778,746	4,633,369	4,633,369	178,412,115	178,412,115
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	4,632,672	4,632,672	4,632,672	4,632,672
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	-	1,312	1,312	1,312	-	-	1,312	1,312
当期純利益	-	-	-	-	5,082,130	5,082,130	5,082,130	5,082,130
当期変動額合計	-	1,312	1,312	1,312	449,458	449,458	448,146	448,146
当期末残高	1 173,778,746	1,312	1,312	173,777,434	5,082,828	5,082,828	178,860,262	178,860,262

当期 (自 2020年9月1日 至 2021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 (総額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失( )	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計					
当期首残高	173,778,746	1,312	1,312	173,777,434	5,082,828	5,082,828	178,860,262	178,860,262
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	5,082,688	5,082,688	5,082,688	5,082,688
一時差異等調整引当額に よる利益超過分配	-	2,624	2,624	2,624	-	-	2,624	2,624
当期純利益	-	-	-	-	5,437,642	5,437,642	5,437,642	5,437,642
当期変動額合計	-	2,624	2,624	2,624	354,954	354,954	352,330	352,330
当期末残高	1 173,778,746	3,936	3,936	173,774,810	5,437,782	5,437,782	179,212,592	179,212,592

(4) 金銭の分配に係る計算書

項目	期 別	
	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期末処分利益	5,082,828,695 円	5,437,782,898 円
利益超過分配金加算額	2,624,000 円	- 円
うち一時差異等調整引当額	2,624,000 円	- 円
分配金の額	5,085,312,000 円	5,316,224,000 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,876 円)	(4,052 円)
うち利益分配金	5,082,688,000 円	5,316,224,000 円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,874 円)	(4,052 円)
うち一時差異等調整引当額	2,624,000 円	- 円
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(2 円)	(- 円)
次期繰越利益	140,695 円	121,558,898 円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,312,000口の整数倍の最大値となる5,082,688,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>また、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の方針に基づき、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配として2,624,000円を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当初の予想分配金5,316,224,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、将来の分配金の安定化等のため内部留保することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2020年3月1日	自	2020年9月1日
	至	2020年8月31日	至	2021年2月28日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		5,083,298		5,515,354
減価償却費		1,216,061		1,240,171
投資口交付費償却		21,382		16,153
投資法人債発行費償却		4,780		6,293
受取利息		81		91
支払利息		523,651		526,401
営業未収入金の増減額(は増加)		47,653		36,847
未収消費税等の増減額(は増加)		328,769		-
前払費用の増減額(は増加)		4,589		4,054
営業未払金の増減額(は減少)		268,737		272,262
未払金の増減額(は減少)		199,797		192,479
未払消費税等の増減額(は減少)		153,563		218,573
前受金の増減額(は減少)		71,986		59,086
預り金の増減額(は減少)		362		5,215
長期前払費用の増減額(は増加)		4,208		168,040
信託有形固定資産の売却による減少額		4,446,592		9,097,779
その他		3,461		1,703
小計		12,361,218		16,350,033
利息の受取額		81		91
利息の支払額		524,680		536,596
法人税等の支払額又は還付額(は支払)		1,391		1,140
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,835,227		15,812,388
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		28,517		32,270
信託有形固定資産の取得による支出		24,426,243		8,264,963
無形固定資産の取得による支出		-		9,797
差入敷金及び保証金の差入による支出		-		59,879
差入敷金及び保証金の回収による収入		-		226
預り敷金及び保証金の返還による支出		-		12,440
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		12,440
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		208,044		174,856
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		736,797		388,366
投資活動によるキャッシュ・フロー		23,926,008		8,153,175
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		23,160,000		-
短期借入金の返済による支出		11,160,000		15,000,000
長期借入れによる収入		10,750,000		17,550,000
長期借入金の返済による支出		3,559,000		8,550,000
投資法人債の発行による収入		-		2,976,361
分配金の支払額		4,633,293		5,084,273
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,557,706		8,107,911
現金及び現金同等物の増減額(は減少)		2,466,926		448,699
現金及び現金同等物の期首残高		17,480,278		19,947,205
現金及び現金同等物の期末残高	1	19,947,205	1	19,498,506

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3～64年	構築物	4～20年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～64年								
構築物	4～20年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては80,411千円、当期においては5,563千円です。</p>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。</p>								

<p>6.その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。          信託現金及び信託預金          信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地          信託借地権          信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
----------------------------------	---

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

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

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

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「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 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、公正価値測定について詳細なガイダンス (IFRSにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」)を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを

基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

(2) 適用予定日

2022年2月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

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

・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会( IASB )が2003年に公表した国際会計基準( IAS )第1号「財務諸表の表示」(以下「IAS第1号」)第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準(以下「本会計基準」)が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発に当たっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則(開示目的)を示したうえで、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発に当たっては、IAS第1号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

(2) 適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 2020年3月31日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかでない場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解(注1-2)の定めを引き継ぐこととされています。

(2) 適用予定日

2021年8月期の期末から適用します。

(追加情報)

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	2,624千円

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

該当事項はありません。

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	12,000,000千円	13,000,000千円
借入実行残高	-	-
差引額	12,000,000千円	13,000,000千円

2. 一時差異等調整引当額

前期(2020年8月31日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	1,312	-	1,312	-	1,312	-

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期(2021年2月28日)

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	3,936	1,312	2,624	-	3,936	-

2. 戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入		8,569,658		8,674,457
地代収入		265,026		265,026
共益費収入		776,016		798,399
計		9,610,701		9,737,884
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		301,472		329,166
その他収入		148,299		158,208
計		449,771		487,374
不動産賃貸事業収益合計		10,060,473		10,225,259
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費		577,347		598,690
水道光熱費		326,295		307,590
公租公課		791,128		776,573
保険料		9,945		10,589
修繕費		222,304		126,776
減価償却費		1,216,061		1,239,359
その他賃貸事業費用		372,608		361,953
不動産賃貸事業費用合計		3,515,691		3,421,533
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		6,544,781		6,803,725

2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

ゲートシティ大崎	(単位:千円)
不動産等売却収入	4,800,000
不動産等売却原価	4,237,807
その他売却費用	31,205
不動産等売却益	530,987

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	(単位:千円)
不動産等売却収入	4,450,000
不動産等売却原価	4,003,602
その他売却費用	29,700
不動産等売却益	416,696

ヒューリック大森ビル	(単位:千円)
不動産等売却収入	3,705,000
不動産等売却原価	3,357,842
その他売却費用	16,333
不動産等売却益	330,823

オーキッドスクエア(準共有持分50%)	(単位:千円)
不動産等売却収入	1,945,000
不動産等売却原価	1,736,334
その他売却費用	10,676
不動産等売却益	197,989

3. 主要投資主との取引

(単位:千円)

	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	843,996	807,819
不動産等売却益	-	528,813

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,312,000口	1,312,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 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
現金及び預金	12,245,579 千円	11,543,492 千円
信託現金及び信託預金	7,701,626 千円	7,955,014 千円
現金及び現金同等物	19,947,205 千円	19,498,506 千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期(2020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	12,245,579	12,245,579	-
(2) 信託現金及び信託預金	7,701,626	7,701,626	-
資産計	19,947,205	19,947,205	-
(1) 短期借入金	18,960,000	18,960,000	-
(2) 1年内返済予定の 長期借入金	15,680,000	15,747,979	67,979
(3) 投資法人債	12,000,000	11,991,800	8,200
(4) 長期借入金	126,136,000	123,779,084	2,356,915
負債計	172,776,000	170,478,863	2,297,136
デリバティブ取引	-	-	-

当期(2021年2月28日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	11,543,492	11,543,492	-
(2)信託現金及び信託預金	7,955,014	7,955,014	-
資産計	19,498,506	19,498,506	-
(1)短期借入金	3,960,000	3,960,000	-
(2)1年内返済予定の 長期借入金	15,680,000	15,738,813	58,813
(3)投資法人債	15,000,000	15,020,700	20,700
(4)長期借入金	135,136,000	131,758,829	3,377,170
負債計	169,776,000	166,478,342	3,297,657
デリバティブ取引	-	-	-

(注1)金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

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

負債

(1)短期借入金

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

(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

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

(3)投資法人債

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

デリバティブ取引

後記〔デリバティブ取引に関する注記〕をご参照ください。

(注2) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期(2020年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	12,245,579	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,701,626	-	-	-	-	-
合計	19,947,205	-	-	-	-	-

当期(2021年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	11,543,492	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	7,955,014	-	-	-	-	-
合計	19,498,506	-	-	-	-	-

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期(2020年8月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	18,960,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	2,000,000	10,000,000
長期借入金	15,680,000	17,610,000	20,465,000	21,077,000	22,069,000	44,915,000
合計	34,640,000	17,610,000	20,465,000	21,077,000	24,069,000	54,915,000

当期(2021年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,960,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	-	5,000,000	10,000,000
長期借入金	15,680,000	18,705,000	21,123,000	24,133,000	19,770,000	51,405,000
合計	19,640,000	18,705,000	21,123,000	24,133,000	24,770,000	61,405,000

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2020年8月31日)及び当期(2021年2月28日)において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2020年8月31日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	87,933,000	72,253,000	*	-

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

当期(2021年2月28日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	94,133,000	79,453,000	*	-

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

〔税効果会計に関する注記〕

1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	26	7,014
減価償却超過額	1,794	533
資産除去債務	89,007	88,687
繰延税金資産合計	90,828	96,235
評価性引当金	90,802	96,235
繰延税金資産の純額	26	-

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

(単位:%)

	前期 (2020年8月31日)	当期 (2021年2月28日)
法定実効税率	31.46	34.59
(調整)		
支払分配金の損金算入額	31.47	33.34
その他	0.03	0.16
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	1.41

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	62,718,573	不動産業	被所有 直接 10.95%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	23,672,000	-	-
								敷金保証金の 預り	732,116	信託預り 敷金及び 保証金	12,133,708
								敷金保証金の 返還	200,412		
								賃料収入等	843,996	前受金	150,316

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	62,718,573	不動産業	被所有 直接 10.95%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	8,100,000	-	-
								不動産信託受 益権の譲渡	5,650,000	-	-
								敷金保証金の 預り	491,421	信託預り 敷金及び 保証金	12,147,277
								敷金保証金の 返還	477,853		
								賃料収入等	807,819	前受金	141,504

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

(注2) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)及び当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)において、  
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	-	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	1,166,520	未払金	1,191,674

(注1) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(59,180千円)、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(24,000千円)が含まれています。

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

属性	会社等の名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	-	兼任 1人 (注1)	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注2)	1,313,425	未払金	1,382,480

(注1) 本投資法人執行役員時田榮治は2021年2月24日付でヒューリックリートマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日付で一木和朗が代表取締役に就任しています。

(注2) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(20,250千円)、個々の不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬(36,375千円)が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

(注4) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

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

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

本投資法人執行役員時田榮治は2021年2月24日付でヒューリックリートマネジメント株式会社の代表取締役を退任し、同日付で一木和朗が代表取締役に就任しています。そのため、当該取引金額は時田榮治が第三者(ヒューリックリートマネジメント株式会社)の代表者として行った在任期間を含む2020年9月1日から2021年2月28日の取引について記載しており、その内容は、上記「3. 兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引のとおりです。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2019年12月20日に取得した「ヒューリック浅草橋ビル」において、事業用定期転借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定

使用見込期間を当該資産の取得から当該契約満了までの期間45年1ヶ月と見積り、割引率は0.48%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 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	
期首残高		282,245		282,922
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		677		679
期末残高		282,922		283,601

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 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	
貸借対照表計上額				
期首残高		330,303,862		348,987,206
期中増減額		18,683,343		1,843,196
期末残高		348,987,206		347,144,009
期末時価		406,212,000		405,065,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(23,959,757千円)、前期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(4,446,592千円)及び減価償却費(1,215,384千円)であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(8,149,485千円)、当期の主な減少額は不動産信託受益権3物件の譲渡(9,097,779千円)及び減価償却費(1,238,680千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期の期末評価のうち「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」、「オーキッドスクエア」及び「ヒューリック大森ビル」については、2020年10月14日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。また、当期の期末評価のうち「オーキッドスクエア」については、2020年10月14日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された2021年3月1日付譲渡の信託受益権の準共有持分50.0%の譲渡価格を、「品川シーズンテラス」については、2021年3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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への営業収益がすべての損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	1,336,633	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
1口当たり純資産額	136,326 円	136,594 円
1口当たり当期純利益	3,873 円	4,144 円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2020年3月1日 至 2020年8月31日	当期 自 2020年9月1日 至 2021年2月28日
当期純利益(千円)	5,082,130	5,437,642
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)	5,082,130	5,437,642
期中平均投資口数(口)	1,312,000	1,312,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

新投資口の発行

本投資法人は2021年3月26日及び同年4月1日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部への充当により減少した手元資金の補填及び借入金の返済資金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、一般募集による新投資口の発行については2021年4月7日に払込が完了しました。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 39,000 口
発行価格(募集価格)	: 1口当たり 167,895 円
発行価格(募集価格)の総額	: 6,547,905,000 円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり 162,470 円
払込金額(発行価額)の総額	: 6,336,330,000 円
払込期日	: 2021年4月7日
分配金起算日	: 2021年3月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	: 2,000 口(上限)
払込金額(発行価額)	: 1口当たり 162,470 円
払込金額(発行価額)の総額	: 324,940,000 円(上限)
払込期日	: 2021年4月27日
分配金起算日	: 2021年3月1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。

〔開示の省略〕

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間の増資等の概要は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年3月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	(注1)
2016年4月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	(注2)
2016年10月3日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	(注3)
2016年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	(注4)
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	(注5)
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	(注6)
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	(注7)
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	(注8)
2019年9月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	(注9)
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	(注10)

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

(注2) 1口当たり発行価額175,682円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注3) 1口当たり発行価格170,625円(発行価額164,937円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額164,937円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (2020年8月31日)		当期 (2021年2月28日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産	東京 コマ ーシヤ ル・ プロ パテ ィ	都心6区	4,813	1.3	4,837	1.3
		その他23区	-	-	-	-
		その他	-	-	-	-
		計	4,813	1.3	4,837	1.3
	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		4,813	1.3	4,837	1.3	
信託不動産	東京 コマ ーシヤ ル・ プロ パテ ィ	都心6区	233,661	63.1	224,158	60.8
		その他23区	38,586	10.4	41,537	11.3
		その他	4,615	1.2	4,604	1.2
		計	276,862	74.7	270,301	73.4
	次 世 代 ア セ ッ ト・ プ ラ ス	都心6区	29,679	8.0	29,569	8.0
		その他23区	22,989	6.2	22,953	6.2
		その他	14,641	4.0	19,482	5.3
		計	67,310	18.2	72,005	19.5
	信託不動産合計		344,173	92.9	342,306	92.9
	不動産・信託不動産合計		348,987	94.2	347,144	94.2
預金・その他の資産		21,500	5.8	21,256	5.8	
資産総額		370,487	100.0	368,400	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産 比率(%) (注3)	金額 (百万円)	対総資産 比率(%) (注3)
負債総額	191,627	51.7	189,188	51.4
純資産総額	178,860	48.3	179,212	48.6

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

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

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

(2) 投資資産  
投資資産の概要

(2021年2月28日現在)

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)	
東京 コマーシャル・プロパティ	ヒューリック神谷町ビル	1985年4月	2,772	2,670	32,487.06	32,487.06	100.0	
	ヒューリック九段ビル(底地)	-	530	265	3,351.07	3,351.07	100.0	
	虎ノ門ファーストガーデン(注7)	2010年8月	575	423	5,689.97	5,689.97	100.0	
	ラピロス六本木(注8)	1997年8月	645	586	6,730.52	6,730.52	100.0	
	ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	314	194	5,369.71	5,369.71	100.0	
	ヒューリック神田ビル	2008年9月	272	235	3,728.36	3,728.36	100.0	
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	164	127	2,566.95	2,566.95	100.0	
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	191	128	2,858.48	2,858.48	100.0	
	御茶ノ水ソラシティ(注9)	2013年2月	(注23)	(注23)	13,885.63	13,923.42	99.7	
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	183	145	3,137.09	3,137.09	100.0	
	東京西池袋ビルディング(注10)	1990年10月	111	195	1,429.74	1,429.74	100.0	
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	921	654	8,574.65	8,574.65	100.0	
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年8月	245	188	2,817.65	2,817.65	100.0	
	ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	175	121	3,456.22	3,681.20	93.9	
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	78	56	1,561.38	1,561.38	100.0	
	ヒューリック銀座7丁目ビル(注11)	1962年9月	1,022	572	11,405.68	11,405.68	100.0	
	品川シーズンテラス(注12)	2015年1月	(注23)	(注23)	3,115.39	3,196.54	97.5	
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996年3月	181	131	2,815.68	3,296.01	85.4	
	番町ハウス	1989年8月	(注23)	128	1,949.01	1,949.01	100.0	
	恵比寿南ビル	1992年9月	(注23)	(注23)	1,629.09	1,629.09	100.0	
	ヒューリック飯田橋ビル	1991年2月	72	50	1,266.58	1,431.94	88.5	
	ヒューリック浅草橋ビル(注13)	2013年2月	354	193	5,280.72	5,280.72	100.0	
	ヒューリック恵比寿ビル	1992年2月	71	56	1,059.22	1,059.22	100.0	
	ヒューリック両国ビル(注14)	2010年1月	286	203	4,569.34	4,569.34	100.0	
	ヒューリック浅草橋江戸通(注15)	2015年9月	270	130	3,956.73	3,956.73	100.0	
	ヒューリック中野ビル(注16)	1994年10月	166	129	2,616.83	2,616.83	100.0	
	小計	-	-	-	137,308.75	138,298.36	99.3	
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	1989年9月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
		大井町再開発ビル1号棟(注17)	1989年9月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1993年6月	(注23)	(注23)	2,169.41	2,169.41	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	154	82	1,546.11	1,656.24	93.4
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1983年6月	346	208	1,351.15	1,351.15	100.0
		横浜山下町ビル	1993年7月	(注23)	(注23)	8,958.70	8,958.70	100.0
オーキッドスクエア(注18)		2009年1月	58	25	434.34	667.46	65.1	
ヒューリック等々力ビル		1990年8月	94	69	1,676.02	1,676.02	100.0	
HULIC &New SHIBUYA(注19)		2017年4月	128	130	898.62	898.62	100.0	
HULIC &New SHINBASHI		2017年4月	154	135	1,725.35	1,725.35	100.0	
ヒューリック志村坂上		(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホーム棟) 2016年2月	469	354	11,528.34	11,528.34	100.0	
ヒューリック目白		2018年10月	278	187	3,805.72	3,805.72	100.0	
小計	-	-	-	59,192.09	59,535.34	99.4		
中計	-	-	-	196,500.84	197,833.70	99.3		

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
有料老人ホーム	アリア松原	2005年9月	(注23)	(注23)	5,454.48	5,454.48	100.0
	トラストガーデン用賀の杜	2005年9月	(注23)	(注23)	5,977.75	5,977.75	100.0
	トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注23)	(注23)	3,700.26	3,700.26	100.0
	トラストガーデン杉並宮前	2005年4月	(注23)	(注23)	3,975.99	3,975.99	100.0
	トラストガーデン常盤松	2016年1月	(注23)	(注23)	2,893.82	2,893.82	100.0
	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注23)	(注23)	4,912.57	4,912.57	100.0
	チャームスイート新宿戸山	2015年6月	(注23)	(注23)	4,065.62	4,065.62	100.0
	チャームスイート石神井公園	2014年6月	(注23)	(注23)	4,241.68	4,241.68	100.0
	小計	-	-	-	35,222.17	35,222.17	100.0
	ネットワーキングセンター	池袋ネットワークセンター	2001年1月	271	136	12,773.04	12,773.04
田端ネットワークセンター		1998年4月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
広島ネットワークセンター		2001年10月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
熱田ネットワークセンター		1997年5月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
長野ネットワークセンター		1994年9月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
千葉ネットワークセンター		1995年6月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
札幌ネットワークセンター		2002年1月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
京阪奈ネットワークセンター		2001年5月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
小計		-	1,265	632	71,373.66	71,373.66	100.0
ホテル		相鉄フレッサイン銀座七丁目(注20)	2016年8月	480	480	6,984.32	6,984.32
	相鉄フレッサイン東京六本木(注21)	2017年8月	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0
	ヒューリック築地三丁目ビル	2018年11月	(注23)	(注23)	4,740.31	4,740.31	100.0
	小計	-	-	-	14,133.08	14,133.08	100.0
その他	ヒューリック八王子ビル(注22)	(銀行店舗棟) 2009年2月 (駐車場) 2009年11月	285	193	3,768.00	3,768.00	100.0
	小計	-	285	193	3,768.00	3,768.00	100.0
中計		-	-	-	124,496.91	124,496.91	100.0
合計		-	-	-	320,997.75	322,330.61	99.6

- (注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。
- (注2) 「総賃料収入」は、2021年2月28日現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料(倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額)につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、2021年2月28日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料(消費税等は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース(以下「パススルー型マスターリース」といいます。)の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース(以下「固定型マスターリース」といいます。)の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。また、「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年2月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る総賃料収入は加算していません。
- (注3) 「敷金・保証金」は、2021年2月28日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年2月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る敷金・保証金は加算していません。
- (注4) 「総賃貸面積」は、2021年2月28日現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、2021年2月28日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、2021年2月28日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合

計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権(一部共有部分を含みます。)に相当する数値を記載しています(一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。)。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、総賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合(約81.4%)に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「ラビロス六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権(一部共有部分を含みます。)に相当する数値を記載しています(一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。)。)
- (注9) 「御茶ノ水ソラシティ」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(21.7%)に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「東京西池袋ビルディング」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権(一部共有部分を含みます。)に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(95.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注12) 「品川シーズンテラス」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受し、本物件の各共有者が保有する共有持分割合に応じて収益を分配しているため、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(25.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「ヒューリック浅草橋ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注14) 「ヒューリック両国ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「ヒューリック浅草橋江戸通」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注16) 「ヒューリック中野ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注17) 「大井町再開発ビル1号棟」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分(約82.6%)に相当する数値を記載しています。
- (注18) 「オーキッドスクエア」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注19) 「HULIC & New SHIBUYA」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注20) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注21) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。なお、総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注22) 「ヒューリック八王子ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。
- (注23) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注24) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2021年2月28日現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2021年2月28日現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

鑑定評価書の概要

（2021年2月28日現在）

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	積算 価格 (百万円)	収益価格（百万円）				
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)
東京 コマー シャル・ プロパ ティ	ヒューリック神谷町ビル	D	55,250	55,508	66,300	62,900	68,000	3.2	65,500	3.0	3.4
	ヒューリック九段ビル（底地）	N	11,100	11,191	13,200	(注5)	13,200	3.4	13,100	3.0	3.5
	虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,106	12,400	16,200	12,400	3.2	12,400	2.9	3.3
	ラピロス六本木	N	6,210	6,701	10,400	12,300	10,500	3.4	10,200	3.1	3.6
	ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,731	5,130	4,350	5,090	3.9	5,140	3.7	4.1
	ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,538	4,370	4,810	4,630	3.8	4,260	3.9	4.0
	ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,464	3,070	3,240	3,110	3.6	3,050	3.4	3.8
	ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,164	3,030	3,200	3,040	4.1	3,030	4.2	4.3
	御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	36,505	45,136	37,107	45,570	3.1	44,702	2.8	3.2
	ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,736	3,220	2,740	3,260	3.8	3,170	3.6	4.0
	東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,592	2,030	1,540	2,060	4.0	1,990	3.8	4.2
	ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	17,875	22,000	24,700	22,200	3.0	21,800	2.7	3.1
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,083	5,680	5,800	5,920	3.4	5,570	3.5	3.6
	ヒューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,445	3,750	4,030	3,930	4.1	3,670	4.2	4.3
	ヒューリック神保町ビル	N	1,460	1,548	1,710	1,410	1,740	3.8	1,680	3.6	4.0
	ヒューリック銀座7丁目ビル	N	21,080	21,166	21,755	25,080	22,040	3.2	21,375	3.0	3.3
	品川シーズンテラス	N	6,100	5,927	6,225	5,475	6,300	3.4	6,125	3.1	3.5
	ヒューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,577	3,520	3,210	3,780	3.7	3,410	3.4	3.8
	番町ハウス	D	2,750	2,755	3,160	2,530	3,220	3.7	3,130	3.5	3.9
	恵比寿南ビル（注6）	T	2,420	2,433	2,550	2,530	2,650	3.8	2,500	3.8	3.9
	ヒューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,457	1,490	1,420	1,550	3.9	1,460	4.0	4.1
	ヒューリック浅草橋ビル (注7)	T	4,750	4,844	4,940	4,390	4,880	4.9	4,970	4.9	-
	ヒューリック恵比寿ビル	C	1,275	1,282	1,350	980	1,400	3.8	1,350	3.6	3.9
	ヒューリック両国ビル	N	5,610	5,582	5,796	5,103	5,895	3.8	5,688	3.6	4.0
	ヒューリック浅草橋江戸通	N	5,420	5,474	5,598	5,355	5,724	3.9	5,472	3.6	4.0
	ヒューリック中野ビル	N	3,200	3,216	3,384	2,934	3,447	3.9	3,312	3.7	4.1
小計	-	221,835	219,911	261,194	-	265,536	-	258,054	-	-	
商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,477	11,900	11,900	12,100	4.0	11,800	4.1	4.2
	大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,273	7,210	7,010	7,340	4.2	7,150	4.3	4.4
	ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,186	3,980	2,730	4,060	3.7	3,900	3.5	3.9
	ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,647	3,600	3,760	3,700	3.3	3,550	3.4	3.5
	ヒューリック新宿三丁目ビル	N	6,690	6,806	8,130	7,890	8,340	3.3	7,920	3.0	3.5
	横浜山下町ビル	N	4,850	4,604	4,750	3,640	4,810	4.3	4,680	4.1	4.5
	オーキッドスクエア	D	1,751	1,735	1,880	1,770	1,940	3.6	1,860	3.4	3.8
	ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,222	1,380	1,550	1,400	4.5	1,370	4.6	4.7
	HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,104	3,380	2,745	3,470	3.0	3,290	2.8	3.2
	HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	3,031	3,400	3,230	3,450	3.6	3,340	3.4	3.8
	ヒューリック志村坂上	N	7,556	7,422	7,760	7,850	7,910	4.5	7,610	4.3	4.8
	ヒューリック目白	N	5,670	5,714	5,870	6,460	5,960	3.8	5,770	3.6	4.0
	小計	-	55,449	55,226	63,240	60,535	64,480	-	62,240	-	-
中計	-	277,284	275,138	324,434	-	330,016	-	320,294	-	-	

区分	物件名称	鑑定機関 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	積算 価格 (百万円)	収益価格（百万円）					
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
次世代アセット・プラス	有料老人ホーム	アリア松原	N	3,244	3,102	4,280	3,820	4,310	4.4	4,250	4.0	4.6
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,278	6,860	5,630	6,900	4.7	6,810	4.3	4.9
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,810	3,660	3,110	3,680	4.6	3,630	4.2	4.8
		トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,712	3,550	2,890	3,570	4.6	3,520	4.2	4.8
		トラストガーデン常盤松	N	3,030	2,963	3,290	3,180	3,340	4.2	3,240	4.0	4.4
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,721	1,770	1,200	1,780	5.5	1,750	5.3	5.7
		チャームスイート新宿戸山	N	3,323	3,356	3,520	3,510	3,580	4.1	3,460	3.9	4.3
		チャームスイート石神井公園	N	3,200	3,235	3,270	3,180	3,320	4.4	3,220	4.2	4.6
		小計	-	25,577	25,182	30,200	26,520	30,480	-	29,880	-	-
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	N	4,570	4,464	5,230	5,130	5,270	4.4	5,180	4.1	4.5
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,347	1,530	1,580	1,540	4.9	1,520	4.6	5.0
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,019	1,200	1,210	1,210	5.7	1,190	5.4	5.8
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	967	1,070	1,010	1,070	5.4	1,060	5.1	5.5
		長野ネットワークセンター	N	305	293	362	289	363	6.9	360	6.7	7.1
		千葉ネットワークセンター	N	7,060	6,896	7,250	4,230	7,290	5.1	7,200	4.8	5.2
		札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,502	2,550	2,800	2,560	5.2	2,530	4.9	5.3
		京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,172	1,300	1,180	1,300	5.5	1,290	5.2	5.6
		小計	-	19,145	18,664	20,492	17,429	20,603	-	20,330	-	-
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,400	12,300	13,900	12,500	3.5	12,000	3.3	3.7
		相鉄フレッサイン東京六本木	N	5,000	4,890	5,000	4,945	5,100	3.7	4,925	3.5	3.9
		ヒューリック築地三丁目ビル	N	6,972	6,960	7,290	6,950	7,430	3.6	7,150	3.4	3.8
		小計	-	23,492	23,250	24,590	25,795	25,030	-	24,075	-	-
	その他	ヒューリック八王子ビル	N	4,900	4,907	5,229	4,671	5,301	4.6	5,157	4.4	4.8
		小計	-	4,900	4,907	5,229	4,671	5,301	-	5,157	-	-
	中計		-	73,114	72,005	80,511	74,415	81,414	-	79,442	-	-
	合計		-	350,398	347,144	404,945	-	411,430	-	399,736	-	-

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

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

(注3) 「当期末帳簿価格」は、2021年2月28日現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 価格時点は2021年2月28日です。

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

(注6) 「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度は3.6%、2年度～7年度は3.7%、8年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では8年度～11年度の数値(3.8%)を記載しています。

(注7) 「ヒューリック浅草橋ビル」については、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式(有期還元法(修正インウッド式))が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法(修正インウッド式)における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。

運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

2021年2月28日現在の各保有資産に関し、2021年2月期（第14期）末日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)
ヒューリック東日本橋ビル	東京都 中央区	機械式駐車場改修工事	自 2021年5月 至 2021年8月	120
ヒューリック高田馬場ビル	東京都 豊島区	エレベーターリニューアル 工事	自 2021年5月 至 2022年2月	54
ヒューリック神保町ビル	東京都 千代田区	エレベーターリニューアル 工事	自 2021年12月 至 2022年1月	15
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3月 至 2022年9月	93

(B) 期中の資本的支出

当期に行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は325,772千円であり、修繕費に計上した126,776千円と合わせ、合計452,549千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	冷却塔更新工事	自 2021年2月 至 2021年2月	36
その他				289
合 計				325

（3）主要な投資資産について

本投資法人の保有資産のうち、2021年2月28日現在において、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の10%以上を占める不動産の概要は、以下のとおりです。

物件名称	総賃料収入（年間） （百万円） （注1）	総賃貸面積 （㎡） （注2）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	稼働率 （%） （注4）
ヒューリック神谷町ビル	2,772	32,487.06	32,487.06	100.0

（注1）「総賃料収入（年間）」は、2021年2月28日現在において有効な保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合にはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

（注2）「総賃貸面積」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

（注3）「総賃貸可能面積」は、2021年2月28日現在における保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注4）「稼働率」は、一棟の建物全体について、2021年2月28日現在における上記保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（4）主要なテナントの概要

2021年2月28日現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック神谷町ビル	32,487.06	2,772	2,670	2023年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック九段ビル(底地)	3,351.07	530	265	2063年2月6日	契約満了により終了
		虎ノ門ファーストガーデン(注6)	5,689.97	575	423	2023年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ラピロス六本木(注7)	6,730.52	645	586		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	314	194		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	272	235		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	164	127		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	191	128		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	183	145		
		東京西池袋ビルディング(注8)	1,429.74	111	195	2022年3月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	921	654	2022年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	245	188	2022年3月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,456.22	175	121		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	78	56	2022年4月27日	
		ヒューリック銀座7丁目ビル(注9)	11,405.68	1,022	572	2023年3月28日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	2,815.68	181	131	2021年9月30日	
		番町ハウス	1,949.01	(注20)	128	2021年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	(注20)	(注20)	2021年12月26日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,266.58	72	50	2022年6月27日	
		ヒューリック浅草橋ビル(注10)	5,280.72	354	193	2064年12月31日	契約満了により終了
		ヒューリック恵比寿ビル	1,059.22	71	56	2022年12月19日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック両国ビル(注11)	4,569.34	286	203	2023年3月25日	
		ヒューリック浅草橋江戸通(注12)	3,956.73	270	130	2023年3月25日	
ヒューリック中野ビル(注13)	2,616.83	166	129	2023年10月15日			
大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2023年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは自動更新(更新後の賃貸借期間は両当事者協議の上定める)		
大井町再開発ビル1号棟(注14)	10,612.67	438	529	(注21)			

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	(注20)	(注20)	2023年2月6日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,546.11	154	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	346	208	2021年10月15日	
		横浜山下町ビル	8,958.70	(注20)	(注20)		
		オーキッドスクエア(注15)	434.34	58	25	2023年3月29日	
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	94	69	2021年12月26日	
		HULIC &New SHIBUYA(注16)	898.62	128	130	2022年6月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	135	2022年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	469	354	2021年6月28日	
		ヒューリック目白	3,805.72	278	187	2023年3月25日	
		アリア松原	5,454.48	(注20)	(注20)	2023年2月6日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	(注20)	(注20)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	(注20)	(注20)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	(注20)	(注20)		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	(注20)	(注20)	2021年8月31日	
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	(注20)	(注20)	2022年6月29日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	(注20)	(注20)	2022年9月26日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	(注20)	(注20)	2022年9月11日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目(注17)	6,984.32	480	480	2022年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木(注18)	2,408.45	216	54		
ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	(注20)	(注20)	2023年3月25日			
ヒューリック八王子ビル(注19)	3,768.00	285	193	2023年10月15日			
合計	232,623.07	15,902	12,278	-	-		
ソフトバンク株式会社	通信業	池袋ネットワークセンター	12,773.04	271	136	2030年9月30日	契約満了により終了
		田端ネットワークセンター	3,832.73	90	45	2030年9月30日	
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44	2030年9月30日	
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37	2030年9月30日	
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17	2024年11月5日	
		千葉ネットワークセンター	23,338.00	447	224	2030年9月30日	
		札幌ネットワークセンター	9,793.57	167	84	2030年9月30日	
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47	2030年9月30日	
		合計	71,373.66	1,265	632	-	-

- (注1) 「賃貸面積」は、2021年2月28日現在における各資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。
- (注2) 「総賃料収入」は、2021年2月28日現在において有効な各資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、2021年2月28日現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る月間賃料（消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2021年2月28日現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、2021年2月28日現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件を含め、テナントを賃借人とする2021年2月28日現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注5) 「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。
- (注6) 「虎ノ門ファーストガーデン」は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われています。そのため、本物件の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、一棟の建物全体のうち本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「ラビロス六本木」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注8) 「東京西池袋ビルディング」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています。
- (注9) 「ヒューリック銀座7丁目ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「ヒューリック浅草橋ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「ヒューリック両国ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) 「ヒューリック浅草橋江戸通」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「ヒューリック中野ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注14) 「大井町再開発ビル1号棟」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分（約82.6%）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「オーキッドスクエア」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注16) 「HULIC & New SHIBUYA」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注17) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注18) 「相鉄フレッサイン東京六本木」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。なお、総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注19) 「ヒューリック八王子ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注20) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注21) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注22) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき2021年2月28日現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2021年2月28日現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」を記載しています。

(5) 賃貸面積上位エンドテナント

2021年2月28日現在において、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。なお、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分における固定型マスターリース契約上の内容を記載し、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の内容を記載しています。

エンドテナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率(%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	22.2	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2024年11月5日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日	定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル(底地) 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	28,449.40	8.9	2063年2月6日 2023年2月6日 (注6)	事業用定期借地契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常盤松	16,547.82	5.2	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注5) 相鉄フレッサイン東京六本木 (注5)	9,392.77	2.9	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
(注7)	ヒューリック銀座7丁目ビル	9,107.44	2.8	(注7)	(注7)
株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	2.8	(注7)	(注7)
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園	8,307.30	2.6	2045年10月31日 2044年10月31日	普通建物賃貸借契約
(注7)	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック八王子ビル	6,693.68	2.1	(注7)	普通建物賃貸借契約
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	1.7	2030年9月30日	普通建物賃貸借契約
SOMPO ケア株式会社	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	1.5	2029年3月31日	普通建物賃貸借契約

(注1) 「賃貸面積」は、2021年2月28日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。留意事項は以下のとおりです。

- ・「ヒューリック九段ビル(底地)」は、底地の面積を記載しています。
- ・固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。
- ・「大井町再開発ビル1号棟」については、本投資法人が保有する区分所有権の共有持分(約82.6%)に相当する数値を記載しています。
- ・「相鉄フレッサイン東京六本木」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(50.0%)に相当する数値を記載しています。
- ・「ヒューリック銀座7丁目ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(95.0%)に相当する数値を記載しています。
- ・「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「ヒューリック中野ビル」及び「ヒューリック八王子ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(90.0%)に相当する数値を記載しています。

- (注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする2021年2月28日現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注4) 「契約形態」は、2021年2月28日現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
- (注5) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」については、株式会社相鉄ホテル開発よりホテル運営者に転貸されています。
- (注6) 「大井町再開発ビル1号棟」に係る賃貸借契約は、前回更新時に期間の定めのない賃貸借契約となっています。
- (注7) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（6）賃貸借の概況及び損益の状況 当期（自 2020年9月1日 至 2021年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 神谷町ビル	ヒューリック九 段ビル（底地）	虎ノ門ファース トガーデン	ラピロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	1,465,341	265,002	310,212	341,741	174,107	147,461	88,166
賃貸事業収入	1,372,568	265,002	287,929	323,458	156,884	136,021	82,190
その他賃貸事業収入	92,772	-	22,282	18,283	17,223	11,439	5,976
賃貸事業費用	349,177	35,225	126,354	142,942	60,285	71,637	32,294
公租公課	76,547	33,359	38,565	45,279	13,099	4,096	9,532
水道光熱費	50,547	-	13,615	16,270	8,302	6,171	3,847
保険料	960	34	209	731	191	99	82
修繕費	32,196	-	-	910	2,087	5,553	1,604
管理委託費	102,650	1,325	5,242	6,503	14,828	7,700	5,829
その他賃貸事業費用	9,781	507	26,317	54,828	1,332	28,915	967
減価償却費	76,492	-	42,403	18,418	20,444	19,100	10,432
賃貸事業損益	1,116,164	229,776	183,857	198,799	113,821	75,823	55,871
NOI	1,192,657	229,776	226,261	217,217	134,266	94,924	66,303

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水ソラシ ティ	ヒューリック東 上野一丁目ビル	東京西池袋ビル ディング	ヒューリック虎 ノ門ビル	ヒューリック渋 谷一丁目ビル	ヒューリック東 日本橋ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	105,696	（注2）	97,850	56,888	480,592	133,983	98,708
賃貸事業収入	95,375	（注2）	87,028	56,030	460,518	122,040	88,478
その他賃貸事業収入	10,321	（注2）	10,821	858	20,073	11,943	10,230
賃貸事業費用	35,997	（注2）	38,570	20,640	174,769	45,823	35,643
公租公課	9,563	（注2）	7,614	2,455	61,657	9,567	8,670
水道光熱費	4,673	（注2）	4,561	-	14,744	5,941	5,697
保険料	94	（注2）	98	151	281	110	107
修繕費	631	（注2）	613	-	1,881	8,668	2,229
管理委託費	11,061	（注2）	10,243	9,789	41,294	7,876	6,590
その他賃貸事業費用	1,438	（注2）	2,605	3,524	1,319	1,304	1,106
減価償却費	8,535	（注2）	12,834	4,719	53,591	12,355	11,242
賃貸事業損益	69,699	（注2）	59,279	36,247	305,822	88,160	63,065
NOI	78,235	727,848	72,114	40,967	359,414	100,515	74,307

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック神保町ビル	ヒューリック銀座7丁目ビル	品川シーズンテラス	ヒューリック五反田山手通ビル	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注1）	番町ハウス	恵比寿南ビル
運用日数	181	181	181	181	44	181	181
賃貸事業収益	47,228	553,945	（注2）	113,592	27,557	（注2）	（注2）
賃貸事業収入	39,058	526,040	（注2）	100,226	22,689	（注2）	（注2）
その他賃貸事業収入	8,170	27,905	（注2）	13,365	4,868	（注2）	（注2）
賃貸事業費用	15,294	182,257	（注2）	57,027	4,517	（注2）	（注2）
公租公課	3,438	78,444	（注2）	5,812	-	（注2）	（注2）
水道光熱費	1,886	25,811	（注2）	7,246	1,637	（注2）	（注2）
保険料	48	423	（注2）	122	52	（注2）	（注2）
修繕費	600	11,086	（注2）	5,853	248	（注2）	（注2）
管理委託費	4,010	38,850	（注2）	5,893	1,097	（注2）	（注2）
その他賃貸事業費用	585	2,349	（注2）	23,726	307	（注2）	（注2）
減価償却費	4,724	25,291	（注2）	8,373	1,174	（注2）	（注2）
賃貸事業損益	31,934	371,688	（注2）	56,564	23,040	（注2）	（注2）
NOI	36,658	396,979	112,253	64,938	24,215	65,593	45,492

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック飯田橋ビル	ヒューリック浅草橋ビル	ヒューリック恵比寿ビル	ヒューリック両国ビル	ヒューリック浅草橋江戸通	ヒューリック中野ビル	大井町再開発ビル2号棟
運用日数	181	181	181	181	181	136	181
賃貸事業収益	41,705	234,090	38,072	154,796	143,673	68,298	312,000
賃貸事業収入	37,624	224,508	35,382	143,065	135,688	62,694	312,000
その他賃貸事業収入	4,081	9,581	2,690	11,730	7,985	5,604	-
賃貸事業費用	14,372	170,385	10,324	59,306	46,403	17,626	72,656
公租公課	3,807	12,892	2,706	-	-	-	32,838
水道光熱費	3,002	15,089	1,728	9,963	6,011	3,161	-
保険料	18	117	14	186	167	107	344
修繕費	-	1,099	210	2,996	1,517	879	-
管理委託費	3,988	37,617	2,927	11,869	9,750	6,815	6,240
その他賃貸事業費用	912	13,599	1,421	944	1,030	576	505
減価償却費	2,642	89,969	1,315	33,347	27,926	6,086	32,728
賃貸事業損益	27,333	63,704	27,748	95,489	97,269	50,672	239,343
NOI	29,976	153,674	29,063	128,836	125,196	56,758	272,072

(単位:千円)

物件名称	大井町再開発ビル1号棟	ダイニングスクエア秋葉原ビル	ヒューリック神宮前ビル	ヒューリック新宿三丁目ビル	横浜山下町ビル	オーキッドスクエア(注1)	ヒューリック等々力ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	218,931	(注2)	85,912	179,625	(注2)	40,653	52,498
賃貸事業収入	218,931	(注2)	79,027	172,828	(注2)	35,957	47,159
その他賃貸事業収入	-	(注2)	6,884	6,796	(注2)	4,695	5,339
賃貸事業費用	69,425	(注2)	19,917	20,779	(注2)	12,071	21,331
公租公課	35,103	(注2)	6,209	588	(注2)	2,283	4,192
水道光熱費	-	(注2)	3,525	3,230	(注2)	2,170	4,381
保険料	1,704	(注2)	44	48	(注2)	48	56
修繕費	1,586	(注2)	1,540	1,682	(注2)	1,406	1,414
管理委託費	4,378	(注2)	3,166	5,579	(注2)	2,046	4,536
その他賃貸事業費用	7,927	(注2)	474	6,910	(注2)	304	1,203
減価償却費	18,723	(注2)	4,956	2,739	(注2)	3,810	5,547
賃貸事業損益	149,505	(注2)	65,994	158,846	(注2)	28,581	31,167
NOI	168,229	72,201	70,950	161,585	128,192	32,392	36,714

(単位:千円)

物件名称	ヒューリック大森ビル(注1)	HULIC &New SHIBUYA	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック志村坂上	ヒューリック目白	アリア松原	トラストガーデン用賀の杜
運用日数	45	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	29,223	84,260	84,715	256,470	148,168	(注2)	(注2)
賃貸事業収入	23,680	62,816	77,066	234,547	140,646	(注2)	(注2)
その他賃貸事業収入	5,543	21,443	7,649	21,922	7,522	(注2)	(注2)
賃貸事業費用	9,387	21,463	30,226	128,412	41,194	(注2)	(注2)
公租公課	-	3,878	5,128	21,817	-	(注2)	(注2)
水道光熱費	3,537	3,246	3,802	18,941	5,718	(注2)	(注2)
保険料	25	41	71	260	157	(注2)	(注2)
修繕費	-	481	1,244	2,099	543	(注2)	(注2)
管理委託費	1,506	2,973	5,901	31,568	10,673	(注2)	(注2)
その他賃貸事業費用	528	2,168	1,124	1,918	724	(注2)	(注2)
減価償却費	3,788	8,674	12,953	51,806	23,377	(注2)	(注2)
賃貸事業損益	19,836	62,796	54,489	128,057	106,973	(注2)	(注2)
NOI	23,625	71,470	67,442	179,864	130,351	97,177	156,335

(単位:千円)

物件名称	トラストガーデン桜新町	トラストガーデン杉並宮前	トラストガーデン常磐松	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	チャームスイート新宿戸山	チャームスイート石神井公園	池袋ネットワークセンター
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	130,176
賃貸事業収入	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	130,176
その他賃貸事業収入	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	-
賃貸事業費用	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	27,982
公租公課	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	15,710
水道光熱費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	-
保険料	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	151
修繕費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	-
管理委託費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	960
その他賃貸事業費用	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	505
減価償却費	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	10,655
賃貸事業損益	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	(注2)	102,193
NOI	85,142	79,846	71,623	49,527	73,249	73,719	112,849

(単位:千円)

物件名称	田端ネットワークセンター	広島ネットワークセンター	熱田ネットワークセンター	長野ネットワークセンター	千葉ネットワークセンター	札幌ネットワークセンター	京阪奈ネットワークセンター
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	43,285	42,091	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166
賃貸事業収入	43,285	42,091	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	8,990	13,530	11,011	6,151	86,766	23,540	17,805
公租公課	4,763	5,814	4,768	2,350	30,505	13,099	8,498
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-
保険料	48	66	57	34	285	113	98
修繕費	-	440	-	-	5,810	-	1,022
管理委託費	720	1,320	960	840	1,886	780	1,214
その他賃貸事業費用	505	504	504	504	504	504	504
減価償却費	2,954	5,383	4,721	2,422	47,774	9,042	6,467
賃貸事業損益	34,294	28,561	24,261	10,556	127,921	56,817	27,360
NOI	37,248	33,944	28,983	12,979	175,696	65,860	33,827

(単位:千円)

物件名称	相鉄フレッサイ ン銀座七丁目	相鉄フレッサイ ン東京六本木	ヒューリック築 地三丁目ビル	ヒューリック八 王子ビル
運用日数	181	181	181	136
賃貸事業収益	240,000	108,000	(注2)	113,788
賃貸事業収入	240,000	108,000	(注2)	107,116
その他賃貸事業収入	-	-	(注2)	6,672
賃貸事業費用	56,507	33,068	(注2)	31,402
公租公課	25,511	11,399	(注2)	-
水道光熱費	-	-	(注2)	4,996
保険料	199	85	(注2)	145
修繕費	-	-	(注2)	248
管理委託費	2,400	1,080	(注2)	6,204
その他賃貸事業費用	605	263	(注2)	668
減価償却費	27,790	20,240	(注2)	19,139
賃貸事業損益	183,492	74,931	(注2)	82,386
NOI	211,283	95,171	(注2)	101,525

(注1) 本投資法人は2020年10月15日に「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」、同年10月16日に「ヒューリック大森ビル」及び「オーキッドスクエア」の準共有持分50%を譲渡しています。

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