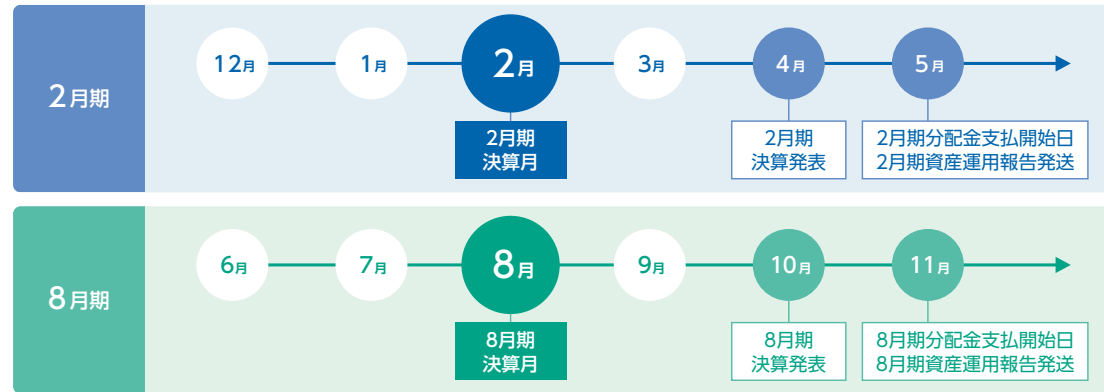


## IRスケジュール



## アンケートのお願い

投資主さま向け アンケート

**よりよいIR活動のために  
皆さまの声を聞かせください**

本投資法人では、投資主の皆さまの声を聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ですが、アンケートへの協力をお願いいたします。(所要時間は5分程度です)

①下記URLにアクセス ②アクセスコード入力後にアンケートサイトが表示

<https://www.e-kabunushi.com>  
アクセスコード **3295**

……以下の方法でもアンケートにアクセスできます……

- 検索窓から
- kabu@wjm.jp ←こちらへ空メールを送信  
[件名]本文は無記入。アンケートのURLが直ちに自動返信されます。
- スマートフォンから  
カメラ機能でQRコード読み取り→  
QRコードは株式会社デンソーウェブの登録商標です。

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝(QUOカードPay500円)を進呈させていただきます ●アンケート実施期間は、本書がお手元に到着してから約2ヶ月間です

本アンケートは、株式会社リンクコーポレートコミュニケーションズの提供する「e-株主リサーチ」サービスにより実施いたします。 <https://www.link-cc.co.jp>

アンケートのお問い合わせ 「e-株主リサーチ事務局」  
MAIL: info@e-kabunushi.com

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

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

IRライブラリー

物件概要

ESGへの取り組み

スマートフォン・タブレットでもご覧いただけます。



## 決算・運用状況のご報告 (第19期資産運用報告)

自 2023年3月1日 至 2023年8月31日

ヒューリックリート投資法人 東京都中央区八丁堀二丁目26番9号  
<https://www.hulic-reit.co.jp/>

# 正誤表

ヒューリックリート投資法人「決算・運用状況のご報告(第19期資産運用報告)」につきまして、表紙の記載内容に一部誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします。

記

【訂正箇所】

本店所在地

【訂正内容】

<訂正前>

東京都中央区八丁堀二丁目26番9号

<訂正後>

東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11号

<訂正前>



<訂正後>

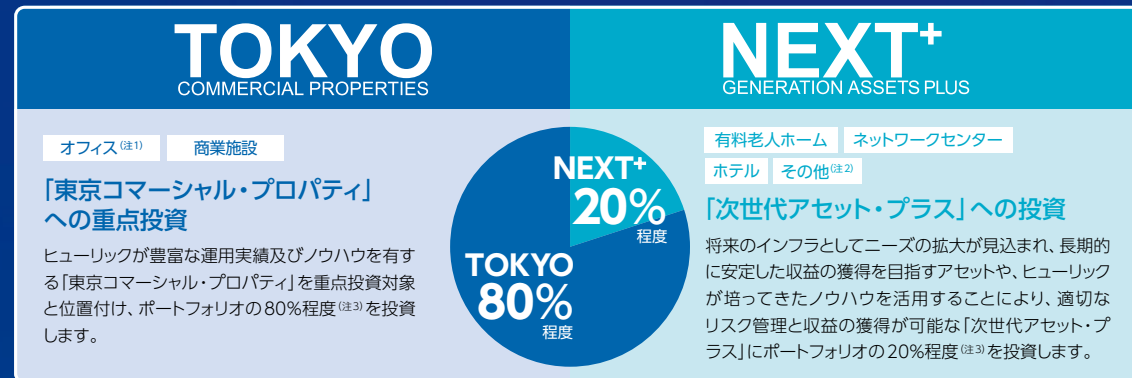


以上

## ヒューリックリートの特徴

### 「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット・プラス」への投資

本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティを据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセット・プラスへの投資により長期的に安定した収益の獲得や中長期的な投資主価値の最大化を目指します。



(注1) オフィスにおいては、東京圏(東京都及び東京都近郊の政令指定都市)及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスを行います。オフィスにおける東京圏への投資比率は、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上(取得価格ベース)とします。(注2) オフィス、商業施設、有料老人ホーム、ネットワークセンター及びホテル以外で、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する資産を行います。(注3) 個別具体的な資産の取得を行った場合に、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19期(2023年8月期)

3,480円

### ■ 予想分配金(ご参考)(注1)

第20期(2024年2月期)

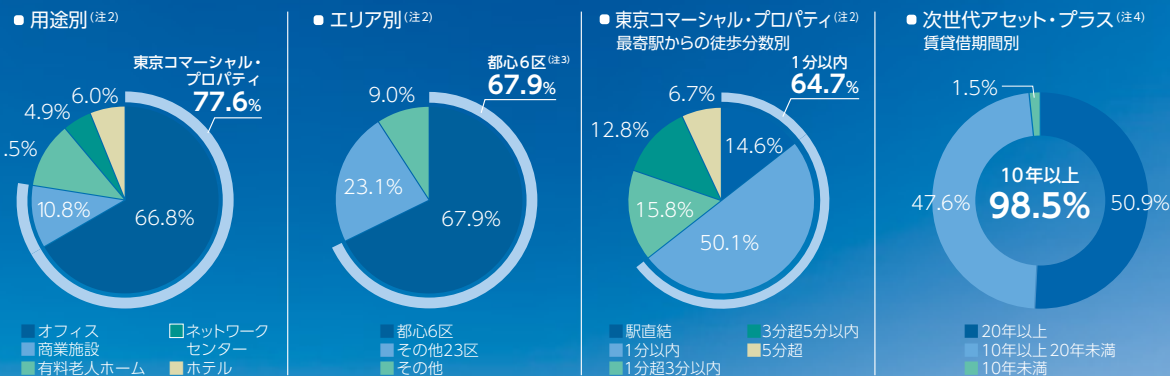
3,480円

第21期(2024年8月期)

3,480円



### ■ ポートフォリオサマリー



(注1) 上記予想分配金のうち、第20期及び第21期の予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2023年10月17日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。(注2) 取得価格に基づく割合です。(注3) 千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。(注4) 賃貸面積に基づく割合です。

## 投資主の皆様へ



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

本投資法人は、2014年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場して以降、着実に運用実績を積み上げ、この度、第19期(2023年8月期)の決算を無事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ご力強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、第19期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期の運用実績は、営業収益112億円、営業利益58億円、当期純利益は50億円を計上し、投資口1口当たりの分配金は3,480円となりました。

本投資法人は、先行き不透明な環境下、安定的な収益が見込まれる物件を取得し、潜在的なリスクを有する物件はリスク顕在化前に先んじて譲渡を検討するという戦略のもと、運用上のリスクの低減を企図した資産入替を継続的に推進してきました。当期において、2023年3月にヒューリック王子ビル、チャームプレミア田園調布及びソナーレ石神井、同年7月にヒューリック小舟町ビルの計4物件を取得する一方で、同年6月及び第20期初の9月に2分割でヒューリック銀座7丁目ビル(準共有持分95.0%)を譲渡する資産の入替を行い、上記資産入替後の保有物件は65物件、資産規模(取得価格合計)は3,804億円(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、2050年に温室効果ガス(GHG)排出量をネットゼロとする目標(KPI)を設定し、GHG排出量削減を推進しています。また、2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価においては、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、最高位の「5 Star」を4年連続で取得し、同時に7年連続で「Green Star」を取得しました。

また、2023年6月に公表した、本投資法人のスポンサーであるヒューリック株式会社による本投資法人投資口の追加取得が完了し、スポンサーの本投資法人投資口の保有割合は、10.58%から12.50%へ上昇しました。これにより、本投資法人へのサポート姿勢強化が改めて明確化されたものと考えています。

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	8 ポートフォリオマップ	36 V. 注記表
2 資産規模の推移	10 I. 資産運用報告	48 VI. 金銭の分配に係る計算書
4 第19期外部成長／第19期内部成長	32 II. 貸借対照表	49 VII. 監査報告書
6 財務運営／ESGへの取り組み	34 III. 損益計算書	51 VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
	35 IV. 投資主資本等変動計算書	53 投資主インフォメーション

# 資産規模の推移

資産規模 (第19期末 (2023年8月末) 時点)

**66** 物件 **3,909** 億円

- スポンサー開発物件 **32** 物件 **2,124** 億円
- スポンサー保有物件等<sup>(注)</sup> **30** 物件 **1,693** 億円
- 第三者からの取得 (独自ルート) 物件 **4** 物件 **92** 億円

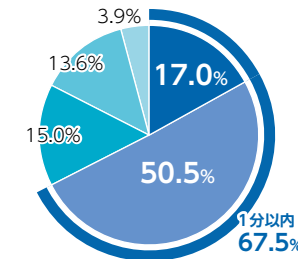
(注) スポンサー保有物件等とは、スポンサーが外部から取得し保有していた物件及びスポンサーが一部匿名組合出資を行っていた特別目的会社から取得した物件をいいます。

**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES

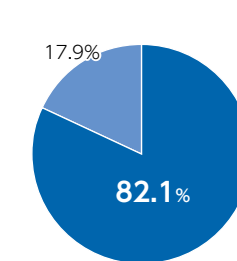
**NEXT+**  
GENERATION ASSETS PLUS

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  
最寄駅からの徒歩分数別<sup>(注1)</sup>

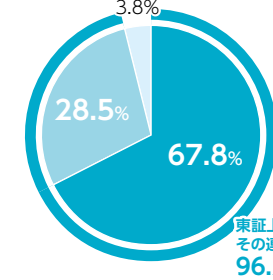


商業  
施設別<sup>(注1)</sup>

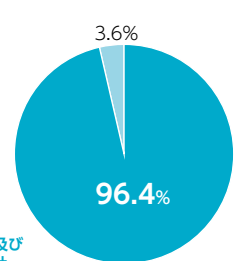


ポートフォリオの**20%**程度の投資  
次世代アセット・プラス

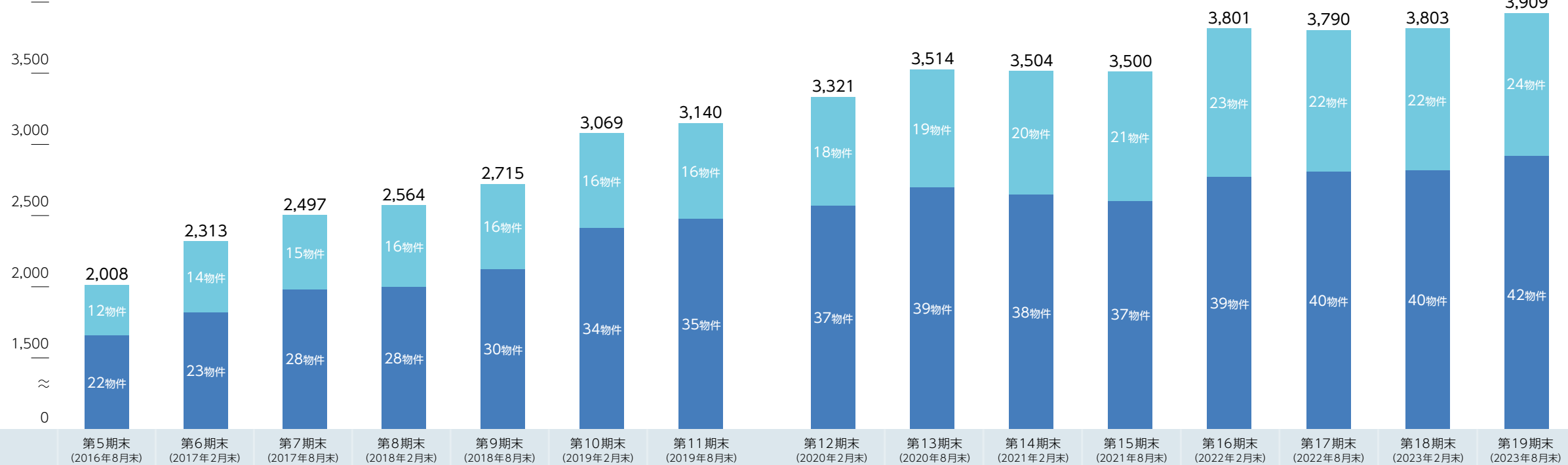
テナント構成  
(賃貸面積ベース)



受入賃料構成 (ホテル)  
(コロナ前想定)<sup>(注3)</sup>



資産規模 (億円) ■ 東京コマーシャル・プロパティ ■ 次世代アセット・プラス



格付	AA- (安定的)				AA- (ポジティブ)				AA (安定的)						
指数の組入れ	FTSE EPRA/NAREITグローバル不動産インデックス・シリーズ (2016年3月~)														
	MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数 (2017年7月~)														
	東証REIT Core指数 (2018年3月~)														
公募増資		第3回公募増資 (2016年10月)		第4回公募増資 (2017年10月)		第5回公募増資 (2018年10月)		第6回公募増資 (2019年9月)			第7回公募増資 (2021年4月)	第8回公募増資 (2021年10月)			
1口当たり分配金	3,143円	3,304円	3,378円	3,797円	3,643円	3,516円	3,487円	3,532円 <sup>(注4)</sup>	3,876円 <sup>(注4)</sup>	4,052円	3,550円	3,600円	3,700円	3,480円	3,480円
期末稼働率	99.9%	99.7%	99.3%	99.7%	99.8%	99.9%	100.0%	99.5%	99.8%	99.6%	99.2%	98.4%	98.7%	99.0%	99.0%

(注1) 取得価格に基づく割合です。(注2) 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3) 2019年1月~12月に受領した賃料(2020年以降に取得した物件については、賃貸借契約に基づき算定された1年間の想定受入賃料)をもとに算出しています。(注4) 利益超過分配金を含みます。

## 第19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等を活用し、4物件21,220百万円を取得し、1物件(2023年6月30日付ヒューリック銀座7丁目ビル 第1回(準共有持分47.5%)譲渡)10,935百万円を譲渡しました。

#### 第19期取得物件



### ▶ ヒューリック小舟町ビル(準共有持分90%)

オフィス	最寄駅から 徒歩4分	スポンサー開発	
取得価格	10,970百万円	最寄駅	東京メトロ日比谷線他 「人形町」駅 徒歩4分
鑑定評価額(注1)	11,500百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り(注2)	4.0%		
所在地	東京都中央区		

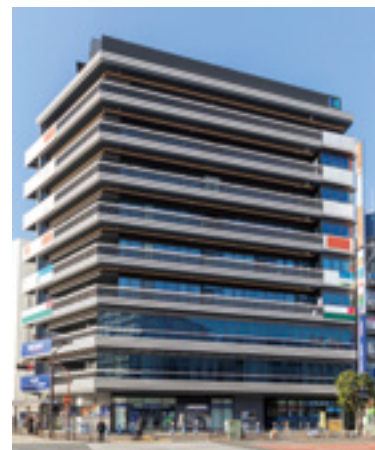
- 最寄駅だけでなく、東京メトロ銀座線・東京メトロ半蔵門線「三越前」駅からも徒歩5分にあり、複数路線が利用可能で交通利便性に優れた立地
- 本物件が所在する立地は、1880年(明治13年)に富士銀行(現みずほ銀行)の前身の一つである合本安田銀行が開業した地であり、安田銀行小舟町支店開設より約100年の店歴を有する歴史ある店舗



### ▶ チャームプレミア田園調布

有料老人ホーム	スポンサー開発	環境配慮型	
取得価格	2,550百万円	最寄駅	東急東横線他 「田園調布」駅 徒歩5分
鑑定評価額(注1)	2,700百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り(注2)	4.0%		
所在地	東京都世田谷区		

- 区画が扇状に整備され、放射状に配置された道路にはイチョウが立ち並び、気品漂う街並みを形成する歴史ある高台の邸宅地「田園調布」エリアの一角に所在
- 外観はダークグレーの趣のあるタイルを基調としたシンプルかつスタイリッシュなデザイン
- 全館LED照明器具や高効率給湯機の採用に加えて、太陽光発電による共用部照明への電力供給等、環境にも配慮



### ▶ ヒューリック王子ビル(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	環境配慮型
取得価格	5,300百万円	最寄駅	JR京浜東北線及び 東京メトロ南北線 「王子」駅 徒歩1分
鑑定評価額(注1)	5,480百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り(注2)	4.1%		
所在地	東京都北区		

- 最寄駅より徒歩1分、駅前ロータリーに面する4方路地に立地し、優れた視認性を有する
- 1～3階の一部をみずほ銀行が店舗として利用し、2階の一部をみずほ証券が来店型営業所、3階の一部をみずほ信託銀行が店舗として利用し、1階の一部及び4～9階は、調剤薬局やクリニック、フィットネス(ティップネス)等が入居



### ▶ ソナーレ石神井

有料老人ホーム	スポンサー開発	環境配慮型	
取得価格	2,400百万円	最寄駅	西武新宿線 「上石神井」駅 徒歩9分
鑑定評価額(注1)	2,560百万円	稼働率	100.0%
NOI利回り(注2)	4.1%		
所在地	東京都練馬区		

- 武蔵野三大湧水池として知られた善福寺池を中心とした善福寺公園等があり、武蔵野の豊かな自然を感じるとともに、治安も良好な閑静な住宅地の一角に所在
- 全館LED照明器具や高効率給湯機の採用に加えて、太陽光発電による共用部照明への電力供給等、環境にも配慮

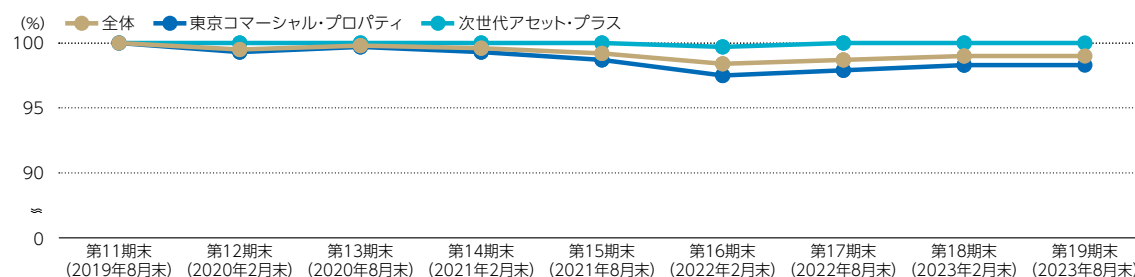
(注1) 取得時点の鑑定評価額を記載しています。

(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。

## 第19期内部成長

### ポートフォリオの運営状況

■ 稼働率の推移 第19期末(2023年8月末)時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.0%と高稼働率を維持



### 立地競争力を活かしたテナント埋戻し事例

「神谷町」駅 徒歩1分



### ▶ ヒューリック神谷町ビル

- 複数の区画で解約が発生し、2022年9月末時点の稼働率は87.9%まで低下したものの、柔軟かつ機動的なテナント誘致活動を展開し、900坪を超える区画の埋戻しを行うことで、第19期末(2023年8月末)時点の稼働率は94.6%まで回復
- 残りの空室区画(2区画・約530坪)についても、うち1区画・約360坪において後継テナントにかかる契約を締結済みであり、稼働率は98.3%(2024年1月末)までの回復を見込む

2022年9月末	2023年8月末	2024年1月末(想定)
87.9%	94.6%	98.3%

# 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)

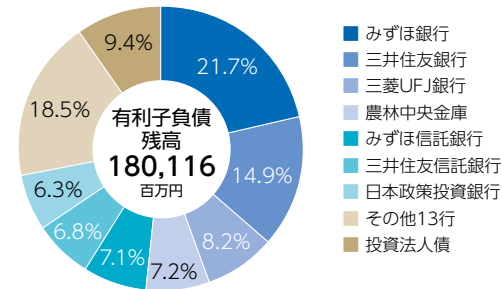
日本格付研究所(JCR) **AA** (安定的)

### ● 有利子負債の状況 第19期末(2023年8月末)

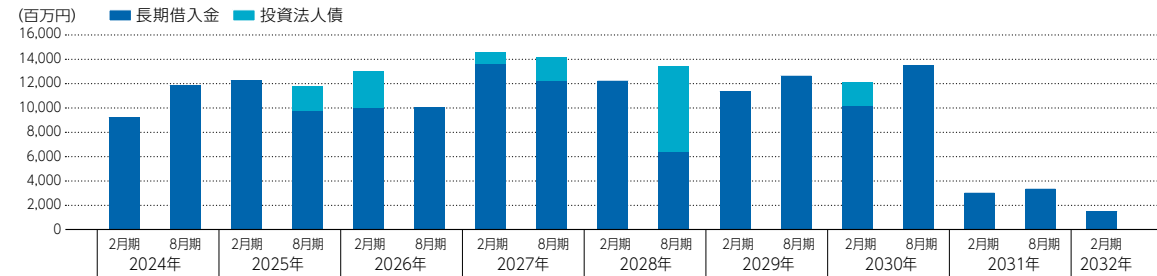
長期有利子負債比率	固定金利比率(注)	平均調達金利	平均残存期間
<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>0.65%</b>	<b>4.0年</b>

(注) 固定金利借入れは金利スワップ契約締結による金利の固定化を含みます。

### ● 有利子負債の調達先 第19期末(2023年8月末)



### ● 返済期限の分散状況 第19期末(2023年8月末)



# ESGへの取り組み

## 外部機関による評価・賛同するイニシアチブ

GRESBリアルエステイト評価(2023年)

**GRESB**  
レーティング  
**5 Star**  
(最高位・4年連続)

GRESB  
開示評価  
**A**  
(最高位・5年連続)

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数

**2023 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-REIT60銘柄中10銘柄が選定)  
(2023年9月末時点)

MSCI ESG格付 **A**  
(2022年3月にBBBから格上げ)

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

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

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

# E 環境 (Environment)



## 各対象の目標数値

エネルギー消費量	GHG排出量	グリーンビルディング認証(注2)の取得比率(注3)
2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で30%のエネルギー消費原単位の削減	2030年末までに、ポートフォリオ全体において、2018年の実績値対比で42%のGHG排出原単位の削減 2050年ネットゼロ(注1)	ポートフォリオ全体: 50%以上の維持 東京コマースナル・プロパティ: 60%以上の維持 ※いずれも物件数ベース

## 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)

2020年6月末: 47件  
2021年6月末: 50件  
2022年6月末: 56件  
2023年9月末: 61件

**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 12物件**

**2022年の発電実績 54,574kWh(注4)**  
(CO2排出量で年間約23.7tの削減量(注5)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18期・第19期の新規契約時のグリーンリース比率は90.9%(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
- 2023年9月末時点で「御茶ノ水ソーラシティ」を含む合計8物件で再生可能エネルギー由来電力を導入

# S 社会 (Society)

- お客様(テナント・利用者)の満足度向上
- 働きがいのある職場環境(人材の確保、人材開発・育成、DEI(多様性・公平性・包摂性)等)
- ステークホルダーへの情報開示と対話
- 地域社会への貢献

# G ガバナンス (Governance)

本資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成 (2023年9月末時点)

常勤取締役	従業員(注6)
出向者 100.0%	出向者 6.7% 出向者以外 93.3%

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

(注1) エネルギー管理権限を有さない一棟貸し、住宅部分、非幹事共有物件等を除きます。(注2) 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3) 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4) 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5) 2022年の実績値に環境省「温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度」における係数を乗じて算出しています。(注6) 従業員総数には、従業員兼務役員3名を含み、派遣社員を除いています。

# ポートフォリオマップ 第19期末(2023年8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) <sup>(注1)</sup>	
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	ラピオス六本木	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	10,540	
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450	
	OF-22	番町ハウス	東京都千代田区	2,750	
	OF-23	恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420	
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450	
	OF-25	ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	4,750	
	OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275	
	OF-27	ヒューリック両国ビル	東京都墨田区	5,610	
	OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区	5,420	
	OF-29	ヒューリック中野ビル	東京都中野区	3,200	
	OF-30	ヒューリック上野ビル	東京都台東区	4,100	
	OF-31	ヒューリック麹町ビル	東京都千代田区	12,600	
	OF-32	吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市	5,150	
	OF-33	ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市	4,900	
	OF-34	ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市	6,710	
	OF-35	ヒューリック五反田ビル	東京都品川区	6,162	
	OF-36	ヒューリック王子ビル	東京都北区	5,300	
	OF-37	ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区	10,970	
		<b>オフィス(33物件)</b>	<b>小計</b>		<b>261,087</b>
	商業施設	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456
		RE-02	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166
		RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200
RE-04		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660	

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>(注1)</sup>
東京コマーシャル・プロパティ	RE-09	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200
	RE-11	HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150
	RE-12	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100
	RE-13	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556
	RE-14	ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670
	<b>商業施設(9物件)</b>	<b>小計</b>		<b>42,158</b>
	<b>東京コマーシャル・プロパティ(42物件)</b>	<b>中計</b>		<b>303,245</b>

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>(注1)</sup>
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盤松	東京都渋谷区	3,030
	NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780
	NH-07	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323
	NH-08	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200
	NH-09	ヒューリック調布	東京都調布市	3,340
	NH-10	アリスタージュ経堂	東京都世田谷区	9,000
	NH-11	グランダ学芸大学	東京都目黒区	2,200
	NH-12	チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区	2,550
	NH-13	ソナール石神井	東京都練馬区	2,400
	<b>有料老人ホーム(13物件)</b>	<b>小計</b>		<b>45,067</b>

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>(注1)</sup>
ネットワークセンター	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
	<b>ネットワークセンター(8物件)</b>	<b>小計</b>		<b>19,145</b>

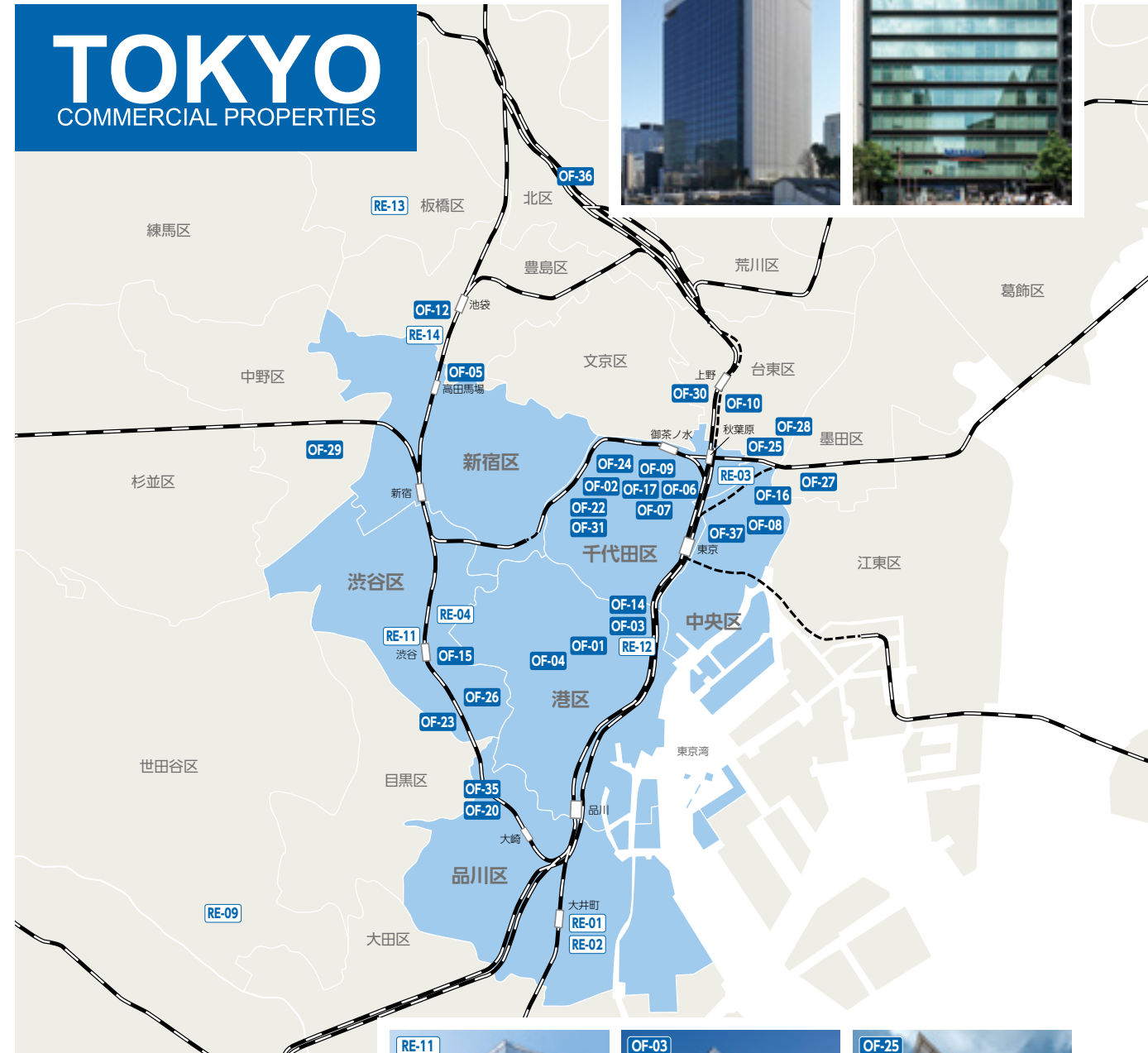
区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) <sup>(注1)</sup>
ホテル	HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520
	HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区	5,000
	HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972
	<b>ホテル(3物件)</b>	<b>小計</b>		<b>23,492</b>

	<b>次世代アセット・プラス(24物件)</b>	<b>中計</b>		<b>87,704</b>
--	--------------------------	-----------	--	---------------

	<b>66物件</b>	<b>合計</b>		<b>390,949</b>
--	-------------	-----------	--	----------------

(注1) 取得価格は百万円未満を四捨五入して表示しています。  
 (注2) 次頁地図内には、第19期末(2023年8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、東京コマーシャル・プロパティとして「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」及び「ヒューリック神戸ビル」を保有しています。  
 (注3) OF-18(ヒューリック銀座7丁目ビル)は2023年9月1日付で譲渡済のため、次頁地図内に記載していません。

## 主要物件 (掲載写真は主なスポンサー開発物件)



## 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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自 2021年 3月 1日 至 2021年 8月31日	自 2021年 9月 1日 至 2022年 2月28日	自 2022年 3月 1日 至 2022年 8月31日	自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
営業収益	百万円	10,505	11,006	11,502	10,678	11,222
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(9,986)	(10,361)	(10,854)	(10,552)	(10,856)
営業費用	百万円	4,741	4,855	5,203	5,053	5,339
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(3,434)	(3,490)	(3,753)	(3,828)	(3,990)
営業利益	百万円	5,763	6,150	6,298	5,625	5,882
経常利益	百万円	5,053	5,434	5,567	4,888	5,099
当期純利益	百万円	4,972	5,345	5,475	4,887	5,063
総資産額	百万円	369,358	396,983	400,230	400,524	401,942
(対前期比)	%	(+0.3)	(+7.5)	(+0.8)	(+0.1)	(+0.4)
純資産額	百万円	185,529	200,387	200,678	200,238	200,290
(対前期比)	%	(+3.5)	(+8.0)	(+0.1)	(△0.2)	(+0.0)
出資総額	百万円	180,440	194,754	194,754	194,754	194,754
発行済投資口の総口数	口	1,353,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
1口当たり純資産額	円	137,124	139,158	139,360	139,054	139,090
分配総額	百万円	4,803	5,184	5,328	5,011	5,011
配当性向 (注1)	%	96.5	96.9	97.3	102.5	98.9
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,698	3,784	3,802	3,394	3,516
1口当たり分配金額	円	3,550	3,600	3,700	3,480	3,480
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(3,550)	(3,600)	(3,700)	(3,480)	(3,480)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率 (注3)	%	50.2	50.5	50.1	50.0	49.8
(対前期比増減)	%	(+1.6)	(+0.3)	(△0.4)	(△0.1)	(△0.2)
自己資本利益率 (年換算) (注4)	%	2.7	2.8	2.7	2.4	2.5
(年換算)	%	(5.4)	(5.6)	(5.4)	(4.9)	(5.0)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	58	62	62	62	66
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	325,888.86	352,937.00	355,065.24	350,352.73	360,406.32
期末稼働率	%	99.2	98.4	98.7	99.0	99.0

(注1)「配当性向」は、以下の式を用い算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

「配当性向」=分配総額(利益超過分配金は含まない)/当期純利益×100

(注2)「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算出しています。

期中平均投資口数は、第15期1,344,538口、第16期1,412,480口、第17期1,440,000口、第18期1,440,000口、第19期1,440,000口です。

(注3)「自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

「自己資本比率」=期末純資産額/期末総資産額×100

(注4)「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

「自己資本利益率」(純資産当期純利益率)=当期純利益/[ (期首純資産額+期末純資産額)÷2 ]×100

自己資本利益率の括弧内の数値は、営業日数(第15期184日、第16期181日、第17期184日、第18期181日、第19期184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、2023年8月31日現在(2023年8月31日を以下「当期末」といい、2023年8月31日時点以下「当期末現在」といいます。)における発行済投資口の総口数は1,440,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

### ① 運用環境及び運用実績

運用環境:当期の我が国の景気は、緩やかに回復していますが、オフィスビル賃貸市場については、空室率は横ばい傾向にあり、賃料については引き続き軟調に推移しました。また、商業施設及びホテルについては、行動制限が緩和されたことやインバウンド需要の回復もあり、取り巻き環境は改善しています。

運用実績:本投資法人は、当期において、2023年3月にヒューリック王子ビル、チャームプレミア田園調布及びソナーレ石神井、同年7月にヒューリック小舟町ビルの計4物件(取得価格合計21,220百万円)を取得し、同年6月にヒューリック銀座7丁目ビル(準共有持分47.5%) (譲渡価格10,935百万円)を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は66物件、取得価格の合計は390,949百万円(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99.0%であり、引き続き高い水準を維持しています。

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

本投資法人は、2016年8月期よりGRESB<sup>(注1)</sup>のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、最高位の「5 Star」を4年連続で取得し、同時に7年連続で「Green Star」を取得しました。また、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において5年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、当期末現在において、次のとおり合計50件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証<sup>(注2)</sup>に関しては、6件の認証を取得し、そのうち「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。BELS<sup>(注3)</sup>に関しては、17件の認証を取得し、そのうち「HULIC &New SHIBUYA」及び「ヒューリック志村坂上」において最高ランクを取得しています。CASBEE不動産評価認証<sup>(注4)</sup>に関しては、22件<sup>(注5)</sup>の認証を取得し、そのうち「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック神田橋ビル」、「ヒューリック蛸殻町ビル」、「ヒューリック東上野一丁目ビル」、「ヒューリック東日本橋ビル」、「ヒューリック神保町ビル」、「ヒューリック麹町ビル」、「大井町再開発ビル2号棟・1号棟」、「ヒューリック神宮前ビル」及び「ヒューリック目白」において最高ランクを取得しています。CASBEEウェルネスオフィス評価認証<sup>(注6)</sup>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<sup>(注7)</sup>に関しては、「チャームスイート新宿戸山」、「グランダ学芸大学」等、4件の認証を取得しています。

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

(注1)GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。

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

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

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

(注5)「大井町再開発ビル2号棟及び1号棟」は、一体の建物として認証を取得しているため、1件として計上しています。

(注6)「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するものです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。

(注7)「JHEP認証(ハビタット評価認証制度)とは、1970~80年代に米国内務省が開発した生きもののくらす環境(ハビタット)に着目して環境を定量的に評価するHEP(Habitat Evaluation Procedures)という手法をもとに、生物多様性の保全や回復に資する取り組みを評価・認証する制度で、公益財団法人日本生態系協会が開発、運営しています。

### ② 資金調達概要

本投資法人は、当期において、資産の取得資金の一部に充当するため、2023年3月1日に短期借入金3,000百万円の借入れを行いました。その後、2023年8月31日に手元資金を原資として当該短期借入金の全額を期限前弁済するとともに、2023年5月31日及び8月31日に返済期限が到来した長期借入金合計13,010百万円の借換えを実施しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は180,116百万円(1年内返済予定の長期借入金21,077百万円、長期借入金142,039百万円、投資法人債17,000百万円)となり、総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。)は44.8%となりました。



## I. 資産運用報告

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

## ①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11,222百万円(前期比5.1%増)、営業利益は5,882百万円(前期比4.6%増)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,099百万円(前期比4.3%増)、当期純利益は5,063百万円(前期比3.6%増)となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当期については、5,011,200,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,480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、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	
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	(注1)
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	(注2)
2019年9月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	(注3)
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	(注4)
2021年4月7日	公募増資	39,000	1,351,000	6,336	180,115	(注5)
2021年4月27日	第三者割当増資	2,000	1,353,000	324	180,440	(注6)
2021年10月27日	公募増資	82,800	1,435,800	13,623	194,063	(注7)
2021年11月22日	第三者割当増資	4,200	1,440,000	691	194,754	(注8)

(注1) 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2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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15期 2021年8月	第16期 2022年2月	第17期 2022年8月	第18期 2023年2月	第19期 2023年8月
	最高(円)	193,800	182,400	169,200	176,000	167,300
	最低(円)	164,700	155,000	152,200	152,000	144,500

## (4)分配金等の実績

当期(第19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5,011,200,000円(1口当たり分配金3,480円)を利益分配金として分配し、それを超える金額については、内部留保することとしました。

期別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自2021年3月1日 至2021年8月31日	自2021年9月1日 至2022年2月28日	自2022年3月1日 至2022年8月31日	自2022年9月1日 至2023年2月28日	自2023年3月1日 至2023年8月31日
当期末処分利益総額	5,093,890千円	5,636,682千円	5,927,719千円	5,487,461千円	5,540,065千円
利益留保額	290,740千円	452,682千円	599,719千円	476,261千円	528,865千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,803,150千円 (3,550円)	5,184,000千円 (3,600円)	5,328,000千円 (3,700円)	5,011,200千円 (3,480円)	5,011,200千円 (3,480円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,803,150千円 (3,550円)	5,184,000千円 (3,600円)	5,328,000千円 (3,700円)	5,011,200千円 (3,480円)	5,011,200千円 (3,480円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引 当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

## (5)今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の我が国の景気は、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続くことが期待されますが、世界的な金融引締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっています。また、物価上昇、金融資本市場の変動等の影響に十分注意する必要があります。このような見通しの中、オフィスビル賃貸市場については、引き続き、事業所の集約・移転や館内増床などオフィスニーズの変化等に注視し、また、商業施設及びホテルについても、インバウンド需要の回復等が継続すると見込まれますが、テナントの営業状況等を見極めながら、適切に対応していく必要があります。

このような環境下、本投資法人は、主たる投資対象に東京コマース・プロパティ<sup>(注1)</sup>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<sup>(注2)</sup>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)「東京コマース・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京圏(東京都及び東京都近郊の政令指定都市)及び東京圏に準ずる経済圏を有する地域にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「地域において競争力や優位性のあるエリア」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。なお、オフィスにおける東京圏への投資比率を、原則としてオフィス全体の投資額の90%以上(取得価格ベース)とします。

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

## I. 資産運用報告

## (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

該当事項はありません。

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権(1物件・譲渡価格10,935百万円)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	譲渡した 信託受益権 準共有持分	譲渡 価格 (百万円)	譲渡先
ヒューリック銀座7丁目ビル (注1)	東京都 中央区	2023年9月1日	47.5%	10,935 (注2)	ヒューリック株式会社

(注1) 2023年6月30日付の譲渡後も保有していた信託受益権準共有持分47.5%をいいます。

(注2) 譲渡価格は、2023年4月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格です。

## 2. 投資法人の概況

## (1) 出資の状況

	第15期 2021年8月31日現在	第16期 2022年2月28日現在	第17期 2022年8月31日現在	第18期 2023年2月28日現在	第19期 2023年8月31日現在
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	1,353,000口	1,440,000口	1,440,000口	1,440,000口	1,440,000口
出資総額	180,440百万円	194,754百万円	194,754百万円	194,754百万円	194,754百万円
投資主数	8,701人	9,528人	9,951人	9,898人	9,718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)	430,322	29.88
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	230,481	16.00
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)	61,501	4.27
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	22,334	1.55
全国信用協同組合連合会	21,149	1.46
明治安田生命保険相互会社	20,637	1.43
みずほ証券株式会社	18,393	1.27
SMBC日興証券株式会社	18,265	1.26
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	15,925	1.10
合 計	991,477	68.85

(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(注2)	島田法律事務所 代表パートナー	1,500千円
	中村 里佳	株式会社さくら総合事務所 取締役	3,000千円
	富岡 孝幸(注2)	島田法律事務所 パートナー	1,500千円
	木下 典子(注2)	株式会社みなとシティアプレイザル 代表取締役	1,500千円
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	—	17,157千円 (注3)

(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) 島田邦雄は、2023年5月31日付で本投資法人の監督役員を退任しました。また、富岡孝幸及び木下典子は2023年6月1日付で本投資法人の監督役員に就任しました。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬及び第三者保証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。

## I. 資産運用報告

## (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

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

## (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

## 3. 投資法人の運用資産の状況

## (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	第18期 (2023年2月28日現在)		第19期 (2023年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	3,559	0.9	3,557	0.9
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	3,559	0.9	3,557	0.9
	次世代アセット・ プラス	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
その他		—	—	—	—	
	計	—	—	—	—	
	不動産合計	3,559	0.9	3,557	0.9	
信託不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	228,371	57.0	228,505	56.9
		その他23区	44,717	11.2	49,818	12.4
		その他	16,802	4.2	16,774	4.2
		計	289,891	72.4	295,098	73.4
	次世代アセット・ プラス	都心6区	29,146	7.3	29,037	7.2
		その他23区	34,067	8.5	39,020	9.7
		その他	17,632	4.4	17,522	4.4
		計	80,845	20.2	85,581	21.3
		信託不動産合計	370,737	92.6	380,679	94.7
	不動産・信託不動産合計	374,296	93.5	384,237	95.6	
	預金・その他の資産	26,228	6.5	17,704	4.4	
	資産総額	400,524	100.0	401,942	100.0	

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

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

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

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率(%) (注4)	主たる 用途
ヒューリック神谷町ビル	55,369	32,487.06	30,744.95	94.6	12.5	オフィス
御茶ノ水ソラシティ(注5)	35,760	13,923.42	13,800.58	99.1	(注6)	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル	17,621	8,574.65	8,464.99	98.7	3.9	オフィス
ヒューリック麹町ビル(注5)	12,567	5,380.17	5,380.17	100.0	2.6	オフィス
相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,265	6,984.32	6,984.32	100.0	2.2	ホテル
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191	3,351.07	3,351.07	100.0	2.4	オフィス
ヒューリック小舟町ビル(注5)	11,033	7,781.30	7,781.30	100.0	0.9	オフィス
ヒューリック銀座7丁目ビル(注5)	10,520	5,702.84	5,702.84	100.0	4.3	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,396	14,485.66	14,485.66	100.0	2.9	商業施設
アリスタージュ経堂(注5)	9,105	13,279.12	13,279.12	100.0	(注6)	有料老人ホーム
合計	183,832	111,949.61	109,975.00	98.2	-	

(注1)「賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るバススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。

(注3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によっており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注5)「御茶ノ水ソラシティ」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(21.7%)に相当する数値を記載しています。「ヒューリック麹町ビル」及び「ヒューリック小舟町ビル」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(47.5%)に相当する数値を記載しています。「アリスタージュ経堂」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(95.0%)に相当する数値を記載しています。

(注6) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない理由により、開示していません。

(3) 不動産等組入資産明細

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

区分	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)	
東京 コーポ リアル 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	55,369	66,400	
	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区九段北一丁目13番5号	不動産信託受益権	11,191	14,100	
	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区虎ノ門一丁目7番12号	不動産信託受益権	7,918	12,100	
	ラピオス六本木	東京都港区六本木六丁目1番24号	不動産信託受益権	6,620	10,500	
	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目19番10号	不動産信託受益権	3,694	4,820	
	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	3,461	4,510	
	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目21番地1	不動産信託受益権	2,422	2,970	
	ヒューリック新大塚ビル	東京都中央区日本橋新大塚一丁目28番5号	不動産信託受益権	2,131	2,820	
	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地1	不動産信託受益権	35,760	46,655	
	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区東上野一丁目7番15号	不動産信託受益権	2,748	3,120	
	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区西池袋一丁目7番7号	不動産信託受益権	1,568	2,090	
	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目1番18号	不動産信託受益権	17,621	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	5,074	5,950	
	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	3,499	3,630	
	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目2番地31	不動産信託受益権	1,536	1,720	
	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	10,520	10,925	
	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	3,557	3,460	
	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	2,772	3,460	
	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	2,427	2,650	
	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	1,444	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	4,412	4,870	
	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	1,280	1,420	
	ヒューリック両国ビル	東京都墨田区両国四丁目31番11号	不動産信託受益権	5,429	6,057	
	ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区浅草橋一丁目30番9号	不動産信託受益権	5,336	5,949	
	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	3,219	3,591	
	ヒューリック上野ビル	東京都台東区上野三丁目16番5号他	不動産信託受益権	4,121	4,572	
	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	12,567	13,500	
	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	5,161	6,440	
	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	4,798	5,265	
	ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市中央区三宮町一丁目3番1号	不動産信託受益権	6,813	6,980	
	ヒューリック五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目27番2号	不動産信託受益権	6,180	6,340	
	ヒューリック王子ビル	東京都北区王子一丁目10番17号	不動産信託受益権	5,324	5,450	
	ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区日本橋小舟町8番1号	不動産信託受益権	11,033	11,600	
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区東大井五丁目20番1号	不動産信託受益権	9,396	11,800
		大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区東大井五丁目18番1号	不動産信託受益権	6,443	7,110
		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	3,174	4,000
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前五丁目17番9号	不動産信託受益権	2,627	3,560
		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	1,195	1,450
		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	3,061	3,570
		HULIC & New SHINBASHI	東京都港区新橋二丁目11番10号	不動産信託受益権	2,966	3,390
		ヒューリック志村坂上	東京都板橋区前野町三丁目20番1号他	不動産信託受益権	7,170	7,350
		ヒューリック目白	東京都豊島区目白三丁目4番11号	不動産信託受益権	5,597	6,590
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	3,041	4,660	
次世代 アセット プラス	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	5,213	7,330	
	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区弦巻二丁目11番1号	不動産信託受益権	2,776	3,930	
	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	2,672	3,790	
	トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区東四丁目4番10号	不動産信託受益権	2,872	3,580	
	SOMPOケアラヴィール北鎌倉	神奈川県鎌倉市大船字高野2713番地2	不動産信託受益権	1,625	1,900	
	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区新宿七丁目26番48号	不動産信託受益権	3,298	3,830	
	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区高野台五丁目13番7号	不動産信託受益権	3,145	3,540	
	ヒューリック調布	東京都調布市小島町一丁目14番地3	不動産信託受益権	3,355	3,740	
	アリスタージュ経堂	東京都世田谷区経堂三丁目20番22号	不動産信託受益権	9,105	10,070	
	グラント学芸大学	東京都目黒区鷹番一丁目13番3号	不動産信託受益権	2,236	2,430	
	チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区玉川田園調布一丁目9番10号	不動産信託受益権	2,614	2,710	
	ソナール石神井	東京都練馬区関町南一丁目2番32号	不動産信託受益権	2,470	2,570	
	ネット ワーク センター	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	4,411	5,310
田端ネットワークセンター		東京都北区田端六丁目2番8号	不動産信託受益権	1,332	1,580	
広島ネットワークセンター		広島県広島市東区光町二丁目6番6号	不動産信託受益権	993	1,150	
熱田ネットワークセンター		愛知県名古屋市中区熱田区幡野町20番1号	不動産信託受益権	946	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	281	338	
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	6,716	7,720	
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	2,458	2,500	
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	1,144	1,380	
相鉄フレッサイン銀座七丁目		東京都中央区銀座七丁目11番12号	不動産信託受益権	11,265	12,200	
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	4,789	4,950	
ホ テ ル	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	6,812	7,280	
	合計			384,237	455,822	

(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。

I. 資産運用報告

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18期 (自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日)				第19期 (自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31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)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	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)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	
東京 コーポ リアル プロパ ティ	ヒューリック神谷町ビル	1	94.6	1,294,728	12.3	1	94.6	1,352,894	12.5	
	ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	2.5	1	100.0	265,002	2.4	
	虎ノ門ファーストガーデン	1	89.3	261,270	2.5	1	100.0	265,108	2.4	
	ラピロス六本木	1	91.3	323,069	3.1	1	84.9	292,999	2.7	
	ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	173,165	1.6	1	100.0	175,686	1.6	
	ヒューリック神田ビル	1	100.0	141,423	1.3	1	100.0	151,636	1.4	
	ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	90,201	0.9	1	100.0	90,817	0.8	
	ヒューリック新大塚ビル	1	100.0	108,152	1.0	1	100.0	107,406	1.0	
	御茶ノ水ソラシティ	1	100.0	(注4)	(注4)	1	99.1	(注4)	(注4)	
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1	100.0	99,220	0.9	1	100.0	98,682	0.9	
	東京西池袋ビルディング	1	100.0	56,273	0.5	1	100.0	56,273	0.5	
	ヒューリック虎ノ門ビル	1	100.0	420,101	4.0	1	98.7	419,011	3.9	
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	1	100.0	110,353	1.0	1	100.0	126,869	1.2	
	ヒューリック東日本橋ビル	1	84.1	87,795	0.8	1	87.4	93,252	0.9	
	ヒューリック神保町ビル	1	100.0	45,182	0.4	1	100.0	44,817	0.4	
	ヒューリック銀座一丁目ビル	1	100.0	563,094	5.3	1	100.0	466,981	4.3	
	ヒューリック五反田山手通ビル	1	100.0	116,868	1.1	1	100.0	116,506	1.1	
	番町ハウス	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
	恵比寿南ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
	ヒューリック飯田橋ビル	1	100.0	44,739	0.4	1	100.0	46,363	0.4	
	ヒューリック浅草橋ビル	1	100.0	240,783	2.3	1	97.7	272,080	2.5	
	ヒューリック恵比寿ビル	1	100.0	38,284	0.4	1	100.0	37,682	0.3	
	ヒューリック両国ビル	1	100.0	161,841	1.5	1	100.0	160,715	1.5	
	ヒューリック浅草橋江戸通	1	100.0	147,610	1.4	1	100.0	147,556	1.4	
	ヒューリック中野ビル	1	100.0	98,770	0.9	1	100.0	98,705	0.9	
	ヒューリック上野ビル	1	100.0	123,466	1.2	1	100.0	122,393	1.1	
	ヒューリック麹町ビル	1	100.0	278,602	2.6	1	100.0	280,527	2.6	
	吉祥寺富士ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
	ヒューリック八王子ビル	1	100.0	160,685	1.5	1	100.0	158,689	1.5	
	ヒューリック神戸ビル	1	97.4	210,106	2.0	1	97.4	209,434	1.9	
	ヒューリック五反田ビル	1	100.0	113,395	1.1	1	100.0	155,909	1.4	
	ヒューリック王子ビル	-	-	-	-	1	100.0	143,433	1.3	
	ヒューリック小舟町ビル	-	-	-	-	1	100.0	96,751	0.9	
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	3.0	1	100.0	312,000	2.9
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	2.1	1	100.0	218,931	2.0
ダイニングスクエア秋葉原ビル		1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
ヒューリック神宮前ビル		1	100.0	85,563	0.8	1	100.0	87,332	0.8	
ヒューリック等々力ビル		1	100.0	55,795	0.5	1	100.0	55,060	0.5	
HULIC &New SHIBUYA		1	100.0	70,620	0.7	1	100.0	70,392	0.6	
HULIC &New SHINBASHI		1	100.0	82,742	0.8	1	100.0	83,311	0.8	
ヒューリック志村坂上		1	100.0	237,539	2.3	1	100.0	249,424	2.3	
ヒューリック目白		1	100.0	151,118	1.4	1	100.0	150,141	1.4	
次世代 アセット プロパ ティ		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 ラヴィール北鎌倉	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	97,348	0.9	1	100.0	95,346	0.9	
	アリスタージュ経堂	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
	グランタ学芸大学	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
	チャームプレミア田園調布	-	-	-	-	1	100.0	(注4)	(注4)	
	ソナーレ石神井	-	-	-	-	1	100.0	(注4)	(注4)	
	ネット ワーク センタ ー	池袋ネットワークセンター	1	100.0	130,176	1.2	1	100.0	130,176	1.2
		田端ネットワークセンター	1	100.0	43,285	0.4	1	100.0	43,285	0.4
広島ネットワークセンター		1	100.0	42,091	0.4	1	100.0	42,091	0.4	
熱田ネットワークセンター		1	100.0	35,273	0.3	1	100.0	35,273	0.3	
長野ネットワークセンター		1	100.0	16,708	0.2	1	100.0	16,708	0.2	
千葉ネットワークセンター		1	100.0	214,687	2.0	1	100.0	214,701	2.0	
札幌ネットワークセンター		1	100.0	80,358	0.8	1	100.0	80,358	0.7	
京阪奈ネットワークセンター		1	100.0	45,166	0.4	1	100.0	45,166	0.4	
ホテ ル		相鉄プレッサイン銀座七丁目	1	100.0	240,000	2.3	1	100.0	240,000	2.2
		相鉄プレッサイン東京六本木	1	100.0	108,000	1.0	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	62	99.0	10,552,170	100.0	66	99.0	10,856,494	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」として記載しています。

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

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

(注4)「不動産賃貸事業収益期間中」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない理由により、開示していません。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
		うち1年超(注1)		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	76,675	71,495	-
合 計		76,675	71,495	-

(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。

I. 資産運用報告

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

当期末現在の各保有資産に関し、2023年8月期(第19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、主要なものとは以下のとおりです。なお、以下工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	空気調和機更新工事	自 2023年12月 至 2024年 2月	85	-	-
ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	貸室整備工事	自 2023年 8月 至 2023年10月	78	-	-
アリア松原	東京都世田谷区	共用部空調設備改修工事	自 2023年11月 至 2023年12月	43	-	-
京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	自火報設備更新工事	自 2024年 4月 至 2024年 6月	32	-	-
ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	専有部空調設備改修工事	自 2023年12月 至 2024年 2月	30	-	-
ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	エレベーター更新工事	自 2024年 4月 至 2024年 6月	20	-	-
田端ネットワークセンター	東京都豊島区	自火報設備等更新工事	自 2024年 4月 至 2024年 6月	20	-	-
ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	エレベーター更新工事	自 2024年 4月 至 2024年 6月	18	-	-
長野ネットワークセンター	長野県長野市	自火報設備更新工事	自 2024年 4月 至 2024年 6月	14	-	-

(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333,105千円であり、修繕費に計上した103,500千円と合わせ、合計436,605千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1号棟	東京都品川区	外壁改修工事	自 2021年 1月 至 2023年 4月	139
その他				193
合計				333

(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18期	第19期
	自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月28日	自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
(a) 資産運用報酬	1,001,546千円	1,078,722千円
(b) 資産保管手数料	15,005千円	15,011千円
(c) 一般事務委託手数料	47,964千円	47,934千円
(d) 役員報酬	6,000千円	7,500千円
(e) その他営業費用	154,186千円	199,957千円
合計	1,224,702千円	1,349,125千円

(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18期15,405千円、第19期53,050千円)、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18期24,150千円、第19期27,337千円)があります。

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注2)(注4)	2023年3月1日	-	-	0.2528%	2024年2月29日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	小計		-	-					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2021年2月8日	1,060	-	0.2225%	2023年5月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行(注2)	2022年2月28日	1,130	-	0.2276%	2023年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,377	-					
	株式会社三井住友銀行		839	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	565	-	0.4620%	2023年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		546	-					
	三井住友信託銀行株式会社		409	-					
	株式会社SBI新生銀行		141	-					
	株式会社みずほ銀行		1,863	-					
	株式会社三井住友銀行		1,411	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月7日	600	-	0.6564%	2023年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		917	-					
	三井住友信託銀行株式会社		500	-					
	農林中央金庫		500	-					
	株式会社りそな銀行		302	-					
	株式会社みずほ銀行		200	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年8月31日	350	-	0.2665%	2023年8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		300	-					
	株式会社みずほ銀行	2014年2月7日	400	400					
	株式会社三井住友銀行		300	300	1.8188%	2024年2月7日			
株式会社三菱UFJ銀行		300	300						
株式会社日本政策投資銀行	2016年2月29日	809	809	0.5188%	2024年2月29日				
日本生命保険相互会社		500	500						
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行		1,977	1,977						
株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月7日	1,719	1,719	0.6485%	2024年2月29日				
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				

I. 資産運用報告

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	2017年8月31日	株式会社みずほ銀行	1,400	1,400	0.5913%	2024年8月30日		
		株式会社三井住友銀行	1,048	1,048				
		株式会社三菱UFJ銀行	705	705				
		みずほ信託銀行株式会社	622	622				
		三井住友信託銀行株式会社	610	610				
		農林中央金庫	520	520				
		株式会社りそな銀行	215	215				
		信金中央金庫	140	140				
		株式会社SBI新生銀行	140	140				
	2020年2月28日	株式会社みずほ銀行	350	350	0.2445%	2024年8月30日		
		株式会社三井住友銀行	220	220				
		株式会社三菱UFJ銀行	110	110				
		みずほ信託銀行株式会社	100	100				
		三井住友海上火災保険株式会社	500	500				
		株式会社七十七銀行	500	500				
		株式会社西日本シティ銀行	500	500				
	2015年2月27日	株式会社みずほ銀行	250	250	1.4600%	2025年2月28日		
		株式会社三井住友銀行	125	125				
		株式会社三菱UFJ銀行	125	125				
2016年2月29日	株式会社みずほ銀行	250	250	0.7275%	2025年2月28日			
	株式会社三井住友銀行	125	125					
2017年2月7日	株式会社日本政策投資銀行	969	969	0.8500%	2025年2月28日			
2017年8月31日	株式会社みずほ銀行	1,725	1,725	0.6574%	2025年2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	1,203	1,203					
	株式会社三菱UFJ銀行	753	753					
	みずほ信託銀行株式会社	722	722					
	株式会社日本政策投資銀行	1,010	1,010					
	三井住友信託銀行株式会社	682	682					
	農林中央金庫	400	400					
	株式会社りそな銀行	215	215					
	信金中央金庫	140	140					
	株式会社SBI新生銀行	140	140					
2019年2月7日	株式会社みずほ銀行	200	200	0.4133%	2025年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社	200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	200	200					
	農林中央金庫	450	450					
2020年8月31日	株式会社りそな銀行	140	140	0.4145%	2025年2月28日			
	株式会社SBI新生銀行	150	150					
2017年8月31日	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000	0.7246%	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行	1,531	1,531					
	株式会社三井住友銀行	1,267	1,267					
	株式会社三菱UFJ銀行	577	577					
	みずほ信託銀行株式会社	475	475					
	株式会社日本政策投資銀行	410	410					
	株式会社あおぞら銀行	280	280					
	明治安田生命保険相互会社	230	230					
	日本生命保険相互会社	230	230					
2019年2月7日	株式会社みずほ銀行	500	500	0.5700%	2025年8月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	1,200	1,200					
	株式会社あおぞら銀行	600	600					
2020年2月28日	株式会社みずほ銀行	170	170	0.2845%	2025年8月29日			
	株式会社三井住友銀行	150	150					
	株式会社三菱UFJ銀行	100	100					
	みずほ信託銀行株式会社	120	120					
	農林中央金庫	780	780					
	信金中央金庫	550	550					
	株式会社SBI新生銀行	390	390					
	三井住友海上火災保険株式会社	210	210					

区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	2019年2月7日	株式会社みずほ銀行	2,910	2,910	0.4800%	2026年2月27日		
		株式会社三井住友銀行	1,700	1,700				
		株式会社三菱UFJ銀行	850	850				
		みずほ信託銀行株式会社	1,100	1,100				
		三井住友信託銀行株式会社	700	700				
		農林中央金庫	1,410	1,410				
		株式会社りそな銀行	880	880				
		株式会社SBI新生銀行	450	450				
		株式会社みずほ銀行	3,420	3,420				
	2019年2月7日	株式会社三井住友銀行	2,700	2,700	0.5840%	2026年8月31日		
		株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600				
		みずほ信託銀行株式会社	1,050	1,050				
		三井住友信託銀行株式会社	300	300				
		農林中央金庫	1,000	1,000				
	2015年2月27日	株式会社みずほ銀行	150	150	1.7500%	2027年2月26日		
		株式会社三井住友銀行	75	75				
		株式会社三菱UFJ銀行	75	75				
	2019年8月30日	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000	0.4225%	2027年2月26日		
		株式会社三井住友銀行	960	960				
農林中央金庫		600	600					
株式会社三菱UFJ銀行		550	550					
三井住友信託銀行株式会社		500	500					
株式会社SBI新生銀行		300	300					
みずほ信託銀行株式会社		300	300					
信金中央金庫		200	200					
株式会社りそな銀行		170	170					
株式会社みずほ銀行		980	980					
株式会社三井住友銀行	400	400						
2020年2月28日	株式会社三菱UFJ銀行	340	340	0.3920%	2027年2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	330	330					
	農林中央金庫	1,280	1,280					
	株式会社りそな銀行	140	140					
	信金中央金庫	930	930					
	株式会社SBI新生銀行	510	510					
	三井住友海上火災保険株式会社	290	290					
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	1,510	1,510					
	株式会社みずほ銀行	1,795	1,795					
2023年2月28日	株式会社三井住友銀行	1,260	1,260	0.5979%	2027年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	150	150					
2020年2月28日	株式会社みずほ銀行	610	610	0.4430%	2027年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	610	610					
	農林中央金庫	1,140	1,140					
	信金中央金庫	820	820					
	株式会社SBI新生銀行	600	600					
2020年2月28日	株式会社三菱UFJ銀行	490	490	0.4430%	2027年8月31日			
2020年8月31日	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000	0.4787%	2027年8月31日			
2022年3月31日	株式会社りそな銀行	1,200	1,200	0.5199%	2027年8月31日			
2023年2月28日	株式会社みずほ銀行	850	850	0.7822%	2027年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社	980	980					
	三井住友信託銀行株式会社	645	645					
	信金中央金庫	141	141					
2021年2月8日	損害保険ジャパン株式会社	500	500	0.4520%	2028年1月31日			
	株式会社三井住友銀行	1,950	1,950					
	三井住友海上火災保険株式会社	1,000	1,000					
2020年8月31日	株式会社みずほ銀行	1,240	1,240	0.5325%	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行	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					

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首	当期末	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2022年8月31日	699	699	0.5899%	2028年2月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		275	275					
	株式会社りそな銀行	2022年10月28日	500	500	0.6033%	2028年2月29日			
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2023年2月28日	500	500	0.8363%	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	農林中央金庫		645	645					
	株式会社りそな銀行		393	393					
	株式会社あおぞら銀行	2020年8月31日	141	141	0.6346%	2028年8月31日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年8月31日	1,000	1,000	0.4220%	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行		900	900					
	株式会社三井住友銀行	2021年11月1日	1,790	1,790	0.5100%	2028年8月31日			
	三井住友海上火災保険株式会社		500	500					
	株式会社福岡銀行	2023年8月31日	500	500	0.7775%	2028年8月31日			
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,210					
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	1,600	1,600	0.6540%	2029年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		270	270					
	株式会社みずほ銀行	2021年2月8日	500	500	0.5900%	2029年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,660	1,660					
株式会社りそな銀行	970		970						
信金中央金庫	1,000		1,000						
株式会社SBI新生銀行	500		500						
株式会社七十七銀行	500		500						
株式会社西日本シティ銀行	500		500						
株式会社群馬銀行	500		500						
株式会社肥後銀行	500		500						
株式会社三井住友銀行	1,785		1,785						
株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	872	872	0.6289%	2029年2月28日				
株式会社りそな銀行		200	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	2021年8月31日	1,200	1,200	0.5421%	2029年8月31日				
株式会社みずほ銀行		1,330	1,330						
みずほ信託銀行株式会社		630	630						
株式会社SBI新生銀行		260	260						
株式会社あおぞら銀行	2021年11月1日	260	260	0.6300%	2029年8月31日				
株式会社りそな銀行		400	400						
信金中央金庫		1,000	1,000						
株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000						
株式会社七十七銀行	2022年2月28日	500	500	0.6960%	2029年8月31日				
株式会社肥後銀行		400	400						
株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	535	535	0.6960%	2029年8月31日				
農林中央金庫		500	500						
三井住友信託銀行株式会社	2022年8月31日	1,528	1,528	0.7575%	2029年8月31日				
株式会社みずほ銀行		300	300						
株式会社三菱UFJ銀行	2022年8月31日	910	910	0.7200%	2030年2月28日				
みずほ信託銀行株式会社		300	300						
株式会社みずほ銀行	2021年2月8日	3,060	3,060	0.7200%	2030年2月28日				
みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050						
株式会社日本政策投資銀行	2021年11月1日	500	500	0.6900%	2030年2月28日				
株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000						
農林中央金庫	2022年2月28日	1,000	1,000	0.7630%	2030年2月28日				
株式会社りそな銀行		100	100						
株式会社SBI新生銀行		200	200						
株式会社あおぞら銀行		200	200						
三井住友信託銀行株式会社	2022年2月28日	2,000	2,000	0.7630%	2030年2月28日				
日本生命保険相互会社	2022年3月31日	1,000	1,000	0.5200%	2030年2月28日				
株式会社三菱UFJ銀行	2023年5月31日	-	2,190	0.9025%	2030年5月31日				

区分	借入先	借入日	当期首	当期末	平均利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			残高 (百万円)	残高 (百万円)					
長期借入金	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	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫	2022年8月31日	859	859	0.9038%	2030年8月30日			
	三井住友信託銀行株式会社		859	859					
	株式会社みずほ銀行	2023年8月31日	-	2,000	1.0650%	2030年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		-	2,250					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	1,520					
	みずほ信託銀行株式会社		-	800					
	株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	2,000	2,000	0.8290%	2030年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2023年8月31日	-	1,440	1.1554%	2031年2月28日			
	農林中央金庫		-	500					
	みずほ信託銀行株式会社		-	660					
	株式会社りそな銀行		-	300					
	株式会社SBI新生銀行		-	140					
	株式会社日本政策投資銀行		2022年8月8日	2,450					
	株式会社三井住友銀行	2022年8月31日	500	500	1.0488%	2031年8月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		414	414					
株式会社みずほ銀行	2022年8月31日	1,494	1,494	1.1215%	2032年2月27日				
小計		163,116	163,116						
合計		163,116	163,116						

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

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

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

(注4) 2023年3月1日に3,000百万円の借入れを行い、2023年8月31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)
第7回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2022年5月24日	2,000	2,000	0.330	2027年5月24日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
合計		17,000	17,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金等です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。



## I. 資産運用報告

## 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	ヒューリック王子ビル	2023年 3月1日	5,300	—	—	—	—
不動産信託受益権	チャームプレミア田園調布	2023年 3月30日	2,550	—	—	—	—
不動産信託受益権	ソナーレ石神井	2023年 3月30日	2,400	—	—	—	—
不動産信託受益権	ヒューリック小舟町ビル	2023年 7月3日	10,970	—	—	—	—
不動産信託受益権	ヒューリック銀座7丁目ビル (注4)	—	—	2023年 6月30日	10,935	10,524	365
合計		—	21,220	—	10,935	10,524	365

(注1) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。

(注3) 「売却損益」は譲渡価格から帳簿価額及び譲渡にかかる費用を控除した金額を記載しています。

(注4) 「譲渡価格」、「帳簿価額」及び「売却損益」は、本譲渡に係る信託受益権準共有持分47.5%相当の金額を記載しています。

## (2) その他の資産の売買状況等

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

## (3) 特定資産の価格等の調査

## ① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価格 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	ヒューリック王子ビル	2023年 3月1日	5,300	5,480	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 2月1日
取得	不動産信託受益権	チャームプレミア田園調布	2023年 3月30日	2,550	2,700	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 2月1日
取得	不動産信託受益権	ソナーレ石神井	2023年 3月30日	2,400	2,560	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 2月1日
取得	不動産信託受益権	ヒューリック小舟町ビル	2023年 7月3日	10,970	11,500	シービーアールイー 株式会社	2023年 5月1日
譲渡	不動産信託受益権	ヒューリック銀座7丁目ビル	2023年 6月30日	10,935	10,925 (注3)	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 2月28日
合計				32,155	33,165	—	—

(注1) 「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。また、不動産鑑定評価額は取得又は譲渡対象の準共有持分に相当する価格を百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の信託受益権準共有持分の割合(47.5%)の額を記載しています。

## ② その他

該当事項はありません。

## (4) 利害関係人等との取引状況

## ① 取引状況

区分	売買金額等(注)	
	買付額等	売付額等
総額	21,220百万円	10,935百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
ヒューリック株式会社	10,250百万円(48.3%)	10,935百万円(100.0%)
合計	10,250百万円(48.3%)	10,935百万円(100.0%)

(注) 「売買金額等」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

## ② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する割合 B/A (%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
管理委託費	652,524	ヒューリックビルマネジメント株式会社	162,965	25.0
		東京不動産管理株式会社	104,299	16.0
		平和管財株式会社	31,153	4.8
その他賃貸事業費用	263,406	ヒューリックビルマネジメント株式会社	15,653	5.9
		東京不動産管理株式会社	1,050	0.4
		平和管財株式会社	194	0.1

(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。

ヒューリックビル株式会社	15,916千円
東京不動産管理株式会社	8,965千円
平和管財株式会社	5,987千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	2,441千円

## (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。

## I. 資産運用報告

## 7. 経理の状況

## (1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

## (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

## (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## (4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## (5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

## (6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 8. その他

## (1) お知らせ

## ① 投資主総会

2023年5月24日に本投資法人の第6回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項の概要は、以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 (1) 本投資法人の本店所在地を、2023年7月31日までに開催される本投資法人の役員会において決定する本店移転日をもって、東京都中央区から東京都千代田区に変更。 (2) 「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(令和元年法律第71号)附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、同日付で投資主総会参考書類等の電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたものとみなされていることに伴い、当該変更を確認的に規定。 (3) 電子提供措置の導入に伴い、電子提供措置をとる事項のうち全部又は一部については、書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができる旨を規定。 (4) 企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」が改正されたことに伴う、資産評価の方法に関する所要の変更、その他条項数の変更及び必要な字句の変更等。
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、一寸木和朗が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、待場弘史が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員3名選任の件	原案のとおり、中村里佳、富岡孝幸及び木下典子が監督役員に選任されました。

## ② 投資法人役員会

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

役員会開催日	承認事項	概要
2023年6月8日	投資法人債発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託について	投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、それに伴う一般事務の委託候補先を承認し、その他必要な一切の事項の決定を執行役員に一任しました。

## (2) その他

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

## II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2023年 2 月28日)	当 期 (2023年 8 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,057,454	7,585,746
信託現金及び信託預金	7,600,851	8,347,095
営業未収入金	15,669	14,589
前払費用	42,359	51,871
未収消費税等	—	208,306
その他	5,395	76
流動資産合計	24,721,730	16,207,684
固定資産		
有形固定資産		
建物		
減価償却累計額	△ 77,538	△ 87,508
建物(純額)	622,496	621,131
工具、器具及び備品		
減価償却累計額	△ 179	△ 333
工具、器具及び備品(純額)	1,651	1,497
土地		
信託建物	77,106,322	81,428,388
減価償却累計額	△ 14,279,248	△ 15,461,626
信託建物(純額)	62,827,073	65,966,762
信託構築物		
減価償却累計額	△ 209,283	△ 224,627
信託構築物(純額)	227,292	226,823
信託機械及び装置		
減価償却累計額	△ 299,866	△ 323,063
信託機械及び装置(純額)	259,206	236,009
信託工具、器具及び備品		
減価償却累計額	△ 61,918	△ 70,166
信託工具、器具及び備品(純額)	61,495	57,513
信託土地		
信託建設仮勘定	2,909	4,400
有形固定資産合計	368,430,634	378,377,030
無形固定資産		
借地権	2,345,873	2,345,873
信託借地権	3,520,019	3,514,716
その他	5,066	4,086
無形固定資産合計	5,870,959	5,864,676
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	360,076	360,076
長期前払費用	1,042,208	1,051,783
投資その他の資産合計	1,402,284	1,411,859
固定資産合計	375,703,878	385,653,566
繰延資産		
投資口交付費	26,854	17,186
投資法人債発行費	72,501	63,762
繰延資産合計	99,355	80,949
資産合計	400,524,964	401,942,200

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2023年 2 月28日)	当 期 (2023年 8 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	505,062	833,258
1年内返済予定の長期借入金	22,253,000	21,077,000
未払金	1,197,901	1,288,923
未払費用	15,413	19,011
未払法人税等	605	35,406
未払消費税等	275,224	116,219
前受金	1,787,167	1,837,464
預り金	91	51,896
流動負債合計	26,034,465	25,259,180
固定負債		
投資法人債	17,000,000	17,000,000
長期借入金	140,863,000	142,039,000
預り敷金及び保証金	146,612	146,612
信託預り敷金及び保証金	15,956,205	16,919,434
資産除去債務	286,333	287,021
固定負債合計	174,252,151	176,392,068
負債合計	200,286,616	201,651,248
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	194,754,822	194,754,822
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2	△3,936
出資総額控除額合計	△3,936	△3,936
出資総額(純額)	194,750,886	194,750,886
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,487,461	5,540,065
剰余金合計	5,487,461	5,540,065
投資主資本合計	200,238,347	200,290,951
純資産合計	※3	200,238,347
負債純資産合計	400,524,964	401,942,200

(単位：千円)

	前 期(ご参考)		当 期	
	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日		自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1, ※3	9,928,917	※1, ※3	10,196,893
その他賃貸事業収入	※1	623,252	※1	659,601
不動産等売却益	※2	126,763	※2, ※3	365,989
営業収益合計		10,678,934		11,222,483
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,828,493	※1	3,990,685
資産運用報酬		1,001,546		1,078,722
資産保管手数料		15,005		15,011
一般事務委託手数料		47,964		47,934
役員報酬		6,000		7,500
その他営業費用		154,186		199,957
営業費用合計		5,053,195		5,339,811
営業利益		5,625,738		5,882,672
営業外収益				
受取利息		114		84
未払分配金除斥益		330		239
営業外収益合計		444		323
営業外費用				
支払利息		480,860		511,763
投資法人債利息		51,817		52,074
融資関連費用		186,895		201,529
投資口交付費償却		9,668		9,668
投資法人債発行費償却		8,595		8,738
営業外費用合計		737,836		783,773
経常利益		4,888,347		5,099,223
税引前当期純利益		4,888,347		5,099,223
法人税、住民税及び事業税		605		35,419
法人税等合計		605		35,419
当期純利益		4,887,742		5,063,803
前期繰越利益		599,719		476,261
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		5,487,461		5,540,065

前期(ご参考)(自 2022年9月1日 至 2023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	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,927,719	5,927,719	200,678,605	200,678,605
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,328,000	△ 5,328,000	△ 5,328,000	△ 5,328,000
当期純利益	-	-	-	-	4,887,742	4,887,742	4,887,742	4,887,742
当期変動額合計	-	-	-	-	△ 440,257	△ 440,257	△ 440,257	△ 440,257
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,487,461	5,487,461	200,238,347	200,238,347

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	当期末処分 利益 又は当期 未処理 損失(△)	剰余金合計		
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計						
当期首残高	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,487,461	5,487,461	200,238,347	200,238,347
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200	△ 5,011,200
当期純利益	-	-	-	-	5,063,803	5,063,803	5,063,803	5,063,803
当期変動額合計	-	-	-	-	52,603	52,603	52,603	52,603
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,540,065	5,540,065	200,290,951	200,290,951

〔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)	当期
	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3~64年 構築物 4~20年 機械及び装置 3~10年 工具、器具及び備品 3~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3~64年 構築物 4~20年 機械及び装置 3~10年 工具、器具及び備品 3~15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じた収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じた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)	当期
	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
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、4,522千円です。	なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、62,467千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (2023年 2 月28日)	当 期 (2023年 8 月31日)																																
<p>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 13,500,000千円 借入実行残高 -</p>	<p>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 13,500,000千円 借入実行残高 -</p>																																
差引額 13,500,000千円	差引額 13,500,000千円																																
<p>※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</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>信託建物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発生した事由</td> <td>資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生</td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">3,936千円</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">3,936千円</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">3,936千円</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物	発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	当初発生額	3,936千円	当期首残高	3,936千円	当期引当額	-	当期戻入額	-	当期末残高	3,936千円	戻入れの事由	-	<p>※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</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>発生した資産等</th> <th>信託建物</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発生した事由</td> <td>資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生</td> </tr> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">3,936千円</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">3,936千円</td> </tr> <tr> <td>当期引当額</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期戻入額</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">3,936千円</td> </tr> <tr> <td>戻入れの事由</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </tbody> </table>	発生した資産等	信託建物	発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生	当初発生額	3,936千円	当期首残高	3,936千円	当期引当額	-	当期戻入額	-	当期末残高	3,936千円	戻入れの事由	-
発生した資産等	信託建物																																
発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生																																
当初発生額	3,936千円																																
当期首残高	3,936千円																																
当期引当額	-																																
当期戻入額	-																																
当期末残高	3,936千円																																
戻入れの事由	-																																
発生した資産等	信託建物																																
発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税金不一致の発生																																
当初発生額	3,936千円																																
当期首残高	3,936千円																																
当期引当額	-																																
当期戻入額	-																																
当期末残高	3,936千円																																
戻入れの事由	-																																
<p>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。</p>	<p>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。</p>																																
<p>※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</p>	<p>※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</p>																																

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 8,939,210</p> <p>地代収入 265,029</p> <p>共益費収入 724,678</p> <p>計 9,928,917</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 456,485</p> <p>その他収入 166,767</p> <p>計 623,252</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 10,552,170</p>	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入</p> <p>賃料収入 9,194,295</p> <p>地代収入 265,029</p> <p>共益費収入 737,567</p> <p>計 10,196,893</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 465,642</p> <p>その他収入 193,958</p> <p>計 659,601</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 10,856,494</p>
<p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 634,976</p> <p>水道光熱費 598,639</p> <p>公租公課 923,610</p> <p>保険料 14,330</p> <p>修繕費 109,262</p> <p>減価償却費 1,305,034</p> <p>その他賃貸事業費用 242,638</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,828,493</p>	<p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>管理委託費 652,524</p> <p>水道光熱費 623,284</p> <p>公租公課 969,315</p> <p>保険料 14,110</p> <p>修繕費 103,500</p> <p>減価償却費 1,364,543</p> <p>その他賃貸事業費用 263,406</p> <p>不動産賃貸事業費用合計 3,990,685</p>
<p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,723,677</p>	<p>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,865,808</p>
<p>※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>横浜山下町ビル</p> <p>不動産等売却収入 4,830,000</p> <p>不動産等売却原価 4,524,032</p> <p>その他売却費用 179,203</p> <p>不動産等売却益 126,763</p>	<p>※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)</p> <p>ヒューリック銀座7丁目ビル (信託受益権準共有持分47.5%)</p> <p>不動産等売却収入 10,935,000</p> <p>不動産等売却原価 10,524,977</p> <p>その他売却費用 44,032</p> <p>不動産等売却益 365,989</p>
<p>※3. 主要投資主との取引 (単位：千円)</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 795,933</p>	<p>※3. 主要投資主との取引 (単位：千円)</p> <p>営業取引によるもの</p> <p>賃貸事業収入 795,933</p> <p>不動産等売却益 365,989</p>

〔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 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
<p>※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p>	<p>発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 1,440,000口</p>	<p>発行可能投資口総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 1,440,000口</p>

## 〔税効果会計に関する注記〕

前期(ご参考) (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31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	未払事業税損金不算入額
減価償却超過額	減価償却超過額
資産除去債務	資産除去債務
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

## 〔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 2022年9月1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月1日 至 2023年8月31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 2022年9月1日 至 2023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、本投資法人の剰余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のファイナンス等を目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	22,253,000	22,309,506	56,506
(2) 投資法人債	17,000,000	16,958,000	△ 42,000
(3) 長期借入金	140,863,000	136,579,004	△ 4,283,995
負債計	180,116,000	175,846,510	△ 4,269,489
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	82,462,000	75,675,000	*	—

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

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2023年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	2,000,000	9,000,000
長期借入金	22,253,000	24,133,000	19,770,000	23,660,000	24,414,000	48,886,000
合計	22,253,000	24,133,000	24,770,000	24,660,000	26,414,000	57,886,000

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

## 負債

## (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

## (2) 投資法人債

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

## デリバティブ取引

## (1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

## (2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	76,675,000	71,495,000	*	—

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

(注2) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2023年8月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	2,000,000	3,000,000	3,000,000	7,000,000	2,000,000
長期借入金	21,077,000	22,069,000	20,070,000	25,771,000	18,633,000	55,496,000
合計	21,077,000	24,069,000	23,070,000	28,771,000	25,633,000	57,496,000

## 【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(自 2022年9月1日 至 2023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	285,648
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	685
期末残高	286,333

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2022年9月1日 至 2023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。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
373,489,458	807,068	374,296,527	446,716,000

(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1物件の取得(6,192,149千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(4,524,032千円)及び減価償却費(1,304,348千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期の期末評価のうち「ヒューリック銀座7丁目」については、2023年4月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

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

(単位：千円)

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

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

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

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期の期末評価のうち「ヒューリック銀座7丁目ビル」については、2023年4月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された信託受益権準共有持分47.5%の譲渡価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31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 2022年9月1日 至 2023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%	信託敷金保証金の 預り	556,026	信託預り敷金 及び保証金	13,826,887
				信託敷金保証金の 返還	618,273		
				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	980,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,063,000
				長期借入金の返済	980,000	長期借入金	10,720,000
				支払利息	33,334	未払費用	194
				融資関連費用	6,624	長期前払費用	71,431

(注1) 取引条件については、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

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

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

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

(注1) 取引条件については、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

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

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
1口当たり純資産額 139,054円	1口当たり純資産額 139,090円
1口当たり当期純利益 3,394円	1口当たり当期純利益 3,516円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
当期純利益(千円) 4,887,742	当期純利益(千円) 5,063,803
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) 4,887,742	普通投資口に係る当期純利益(千円) 5,063,803
期中平均投資口数(口) 1,440,000	期中平均投資口数(口) 1,440,000

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

## 〔収益認識に関する注記〕

前期(ご参考)(自 2022年9月1日 至 2023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	4,830,000	(注2) 126,763
水道光熱費収入	456,485	456,485
その他	-	10,095,685
合計	5,286,485	10,678,934

(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

該当事項はありません。

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

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

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

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

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

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)に記載のとおりです。

## 3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

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

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

## 〔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 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31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)	当期
	自 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
I 当期末処分利益	5,487,461,916円	5,540,065,865円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	5,011,200,000円 (3,480円)	5,011,200,000円 (3,480円)
III 次期繰越利益	476,261,916円	528,865,865円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、内部留保の一部を充当し、当初の予想分配金5,011,200,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、5,011,200,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、内部留保することとしました。</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>

## 独立監査人の監査報告書

2023年10月17日

ヒューリックリート投資法人  
役員会 御中

### EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 安部 里史  
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 佐藤 賢治  
業務執行社員

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ヒューリックリート投資法人の2023年3月1日から2023年8月31日までの第19期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

#### 監査意見の根拠

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

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

## 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

## 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 2022年 9 月 1 日 至 2023年 2 月28日	当 期 自 2023年 3 月 1 日 至 2023年 8 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,888,347	5,099,223
減価償却費	1,306,014	1,365,523
投資口交付費償却	9,668	9,668
投資法人債発行費償却	8,595	8,738
受取利息	△ 114	△ 84
支払利息	532,677	563,837
営業未収入金の増減額(△は増加)	1,455	1,079
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△ 208,306
前払費用の増減額(△は増加)	9,152	△ 9,511
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 433,603	544,889
未払金の増減額(△は減少)	△ 232,161	91,794
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 79,672	△ 159,004
前受金の増減額(△は減少)	△ 78,595	50,296
預り金の増減額(△は減少)	91	51,804
長期前払費用の増減額(△は増加)	29,935	△ 9,574
信託有形固定資産の売却による減少額	4,524,032	10,524,977
その他	△ 9,583	8,251
小計	10,476,239	17,933,603
利息の受取額	114	84
利息の支払額	△ 534,288	△ 563,424
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 84,174	△ 605
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,857,890	17,369,659
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	△ 2,186	△ 10,697
信託有形固定資産の取得による支出	△ 6,424,205	△ 22,035,922
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 618,283	△ 523,083
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	556,026	1,486,312
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 6,488,648	△ 21,083,389
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	3,000,000
短期借入れの返済による支出	—	△ 3,000,000
長期借入れによる収入	11,805,000	13,010,000
長期借入れの返済による支出	△ 10,305,000	△ 13,010,000
分配金の支払額	△ 5,327,669	△ 5,011,733
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,827,669	△ 5,011,733
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 458,427	△ 8,725,463
現金及び現金同等物の期首残高	25,116,733	24,658,305
現金及び現金同等物の期末残高	※1 24,658,305	※1 15,932,841

(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 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日	当期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31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)

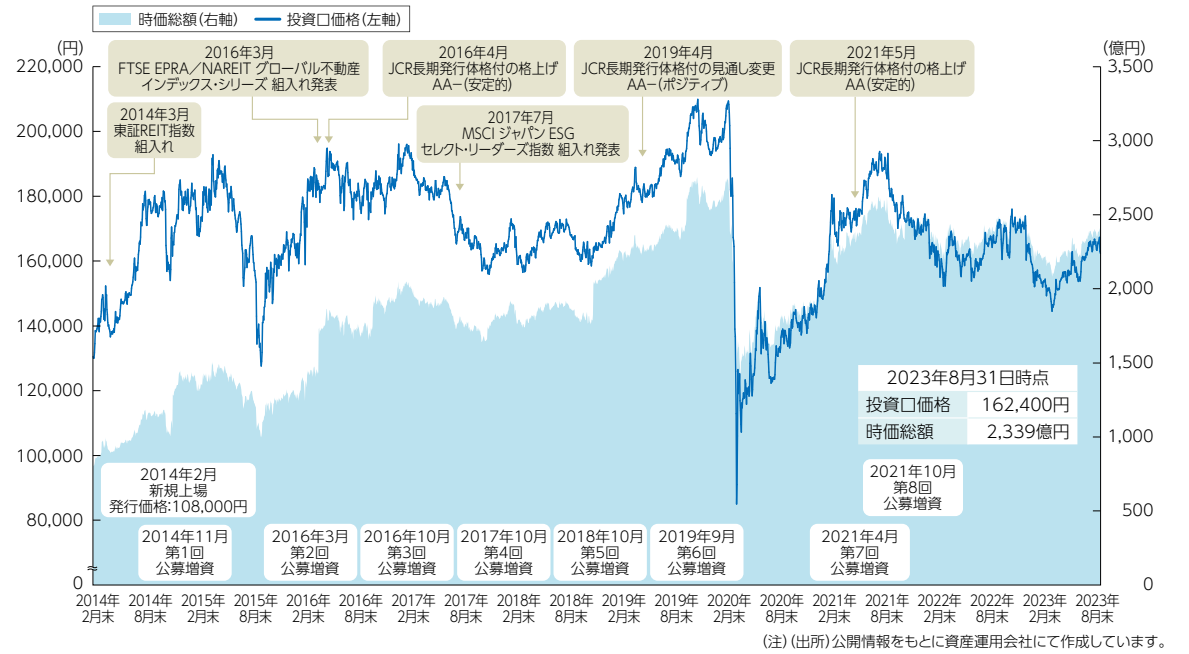
前期(ご参考) 自 2022年 9月 1日 至 2023年 2月 28日	当期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月 31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (2023年2月28日現在)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係  (2023年8月31日現在)
現金及び預金 17,057,454千円 信託現金及び信託預金 7,600,851千円	現金及び預金 7,585,746千円 信託現金及び信託預金 8,347,095千円
現金及び現金同等物 24,658,305千円	現金及び現金同等物 15,932,841千円

## 投資主インフォメーション

### 新規上場以来の推移

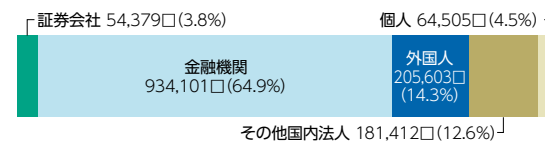
- 過去8回の公募増資を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への継続的な組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- JCR長期発行体格付が「AA(安定的)」に格上げ(2021年5月)

更なる時価総額の拡大と流動性の向上を目指す

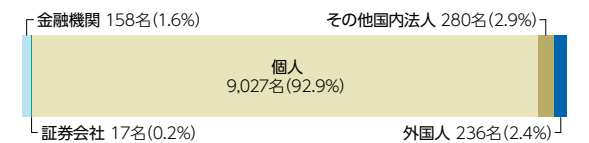


### 投資主の構成 第19期末(2023年8月末日)時点

#### 所得者別投資口数



#### 所得者別投資主数



### 投資主メモ

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

#### 住所変更等手続きについて

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

#### 分配金について

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

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年以内にお受け取りになりませんとお支払いできなくなりますので、お早めにお受けください。