

2019年2月期 決算短信 (REIT)

2019年4月12日

不動産投資信託証券発行者名 ヒューリックリート投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 3295 URL <https://www.hulic-reit.co.jp>
 代 表 者 執行役員 時田 榮治
 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
 代 表 者 代表取締役社長 時田 榮治
 問 合 せ 先 責 任 者 常務取締役 CFO
 企画管理本部長 一寸木 和朗 TEL 03-6222-7250

有価証券報告書提出予定日 2019年5月24日 分配金支払開始予定日 2019年5月15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. 2019年2月期の運用、資産の状況 (2018年9月1日～2019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	%
2019年2月期	8,944	10.4	4,995	9.2	4,399	8.8	4,398	8.8
2018年8月期	8,101	△1.0	4,576	△3.3	4,044	△4.1	4,043	△4.1

	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	%	%	%
2019年2月期	3,654	2.8	1.5	49.2
2018年8月期	3,643	2.8	1.4	49.9

(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 (2019年2月期 1,203,546口、2018年8月期 1,110,000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	%	%
2019年2月期	3,516	4,398	0	0	99.9	2.7
2018年8月期	3,643	4,043	0	0	99.9	2.8

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年2月期	322,661	167,202	51.8	133,655
2018年8月期	283,817	145,761	51.4	131,316

(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
2019年2月期	6,657	△36,272	33,093	15,305
2018年8月期	8,902	△18,522	3,291	11,827

2. 2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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
2019年8月期	9,019	0.8	4,874	△2.4	4,267	△3.0	4,266	△3.0	3,410	0
2020年2月期	8,969	△0.5	4,862	△0.3	4,267	0.0	4,266	0.0	3,410	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(2019年8月期) 3,410円 (2020年2月期) 3,410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

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2019年2月期 | 1,251,000口 | 2018年8月期 | 1,110,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2019年2月期 | 0口 | 2018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、25 ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は6ページ「2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 表示方法の変更に関する注記	15
(9) 財務諸表に関する注記事項	16
(10) 発行済投資口の総口数の増減	26
4. 役員の異動	26
5. 参考情報	
(1) 投資状況	27
(2) 投資資産	28
(3) 主要な投資資産について	34
(4) 主要なテナントの概要	35
(5) 賃貸面積上位エンドテナント	38
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況	40

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年11月22日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（2018年11月22日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」については、2019年4月12日付で本資産運用会社がその内規である運用ガイドライン及び本投資法人のスポンサーであるヒューリック株式会社（以下「スポンサー」といいます。）との間のスポンサーサポート契約を以下のとおり改正したことを除き、重要な変更がないため、それ以外の開示を省略します。

本資産運用会社による運用ガイドライン及びスポンサーサポート契約の主要な変更内容は以下のとおりです（変更箇所は下線を付して表示しています。）。

<運用ガイドライン>

・東京コマーシャル・プロパティ（注1）

項目	変更前	変更後
投資比率	・ <u>80～90%程度</u>	・ <u>80%程度（注2）</u>
投資主要エリア	・オフィス： <u>東京23区</u> ・商業施設：東京都及び東京都近郊の主要都市	・オフィス： <u>東京都及び東京都近郊の政令指定都市</u> ・商業施設：東京都及び東京都近郊の主要都市

・次世代アセット

項目	変更前	変更後
名称	・ <u>次世代アセット</u>	・ <u>次世代アセット・プラス（注3）</u>
投資比率	・ <u>10～20%程度</u>	・ <u>20%程度（注2）</u>
投資対象	・有料老人ホーム（ <u>高価格帯</u> ） ・ネットワークセンター ・ホテル	・有料老人ホーム（ <u>中価格帯以上</u> ） ・ネットワークセンター ・ホテル ・ <u>その他</u> <u>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</u>
投資概要	・ <u>将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産</u> ・ <u>原則として長期賃貸借契約を締結するテナントの事業及び財務に係るデューディリジェンスを実施した上で、厳選して投資する</u>	・ <u>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</u> ・ <u>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上で、厳選して投資する</u>

・その他

項目	変更前	変更後
自己投資口の取得 及び消却	(新設)	・ <u>中長期的な投資主価値の向上の観点から、資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことがある</u> ・ <u>自己投資口の取得にあたっては、投資口の取引価格の水準、諸々の資金ニーズ、経済市況等を総合的に勘案して決定する</u>

(注1)「東京コマーシャル・プロパティ」の詳細については、後記「(2) 運用状況／(次期の見通し)／①運用全般に関する見通し」をご参照ください。

(注2) 本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率（変動幅は最大約 10 ポイント）となることがあります。

(注3)「次世代アセット・プラス」の詳細については、後記「(2) 運用状況／(次期の見通し)／①運用全般に関する見通し」をご参照ください。

＜スポンサーサポート契約＞

スポンサー、本投資法人及び本資産運用会社は、上記の運用ガイドラインの一部変更にあたり、本投資法人及びスポンサーが本投資法人と同様にスポンサーサポートを提供するヒューリックプライベートリート投資法人（以下「私募リート」といいます。）間における取得機会の競合の調整を目的として、スポンサーサポート契約に定める優先交渉権については、上記の運用ガイドライン変更により本投資法人が投資対象（注）として拡大した範囲につき、その第一順位を私募リートとし、本投資法人を第二順位とすることに合意しました。

(注) 東京コマーシャル・プロパティのうち東京 23 区以外に所在する「オフィス」、並びに次世代アセット・プラスのうち想定月額利用料が高価格帯以外の「有料老人ホーム」及び東京コマーシャル・プロパティに該当しないオフィス、商業施設が今般拡大した対象となります。

(2) 運用状況

(当期の概況)

① 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公募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、2018 年 10 月 31 日に上場後 5 回目となる公募増資及び同年 11 月 19 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 1,251,000 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。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2018 年 9 月に品川シーズンテラス、同年 10 月に K S S 五反田ビル及びヒューリック神谷町ビル（追加取得）、同年 11 月にヒューリック日本橋本町一丁目ビル及び番町ハウス、同年 12 月に恵比寿南ビルの計 6 物件（取得価格合計 37,200 百万円）を取得し、同年 9 月にリーフみなとみらい（底地）の準共有持分の残りを譲渡しました。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 50 物件、取得価格の合計は 306,929 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100.0%（小数第2位を四捨五入）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、2017年2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、2018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「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、2年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、2年連続で上位から2番目の評価である「4スター」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12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「品川シーズンテラス」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評価（注3）に関しては、4物件において認証を取得し、「HULIC & New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。また、CASBEE（注4）建築評価認証に関しては、「ヒューリック神谷町ビル」及び「ゲートシティ大崎」において最高ランクを取得しています。

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

（注2）「DBJ Green Building 認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステイ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 評価」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）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。

③ 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、資産の取得資金等に充当するため、2018年9月10日、同年10月1日、同年10月16日及び同年12月27日に合計で30,470百万円の資金を短期借入金により調達しました。また、2018年10月31日に実施した公募増資の手取金20,068百万円を資産の取得資金等に充当し、その残高及び同年11月19日に実施した第三者割当の手取金1,016百万円に手元資金を加え短期借入金14,360百万円を一部期限前弁済しました。更に、2019年2月7日に資産の取得資金等に充当するために調達した短期借入金16,660百万円を全額期限前弁済し、返済期限が到来した長期借入金8,550百万円と合わせた25,210百万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139,510百万円（短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金10,320百万円、長期借入金113,230百万円、1年内償還予定の投資法人債2,000百万円、投資法人債10,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は43.2%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

④ 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8,944百万円（前期比10.4%増）、営業利益は4,995百万円（前期比9.2%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,399百万円（前期比8.8%増）、当期純利益は4,398百万円（前期比8.8%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）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,516円となりました。

⑤ 前回予想（注）との比較

当期の業績は、前回予想に比べ、2018年12月に取得した恵比寿南ビルの収益寄与を主因に増収、増益となりました。

	(注) 前回予想(A)	実績(B)	増減額(B-A)	増減率
営業収益	8,840 百万円	8,944 百万円	103 百万円	1.2%
営業利益	4,926 百万円	4,995 百万円	69 百万円	1.4%
経常利益	4,317 百万円	4,399 百万円	82 百万円	1.9%
当期純利益	4,316 百万円	4,398 百万円	82 百万円	1.9%
1口当たり分配金	3,450 円	3,516 円	66 円	1.9%
うち利益超過分配金	0 円	0 円	—	—

(注)「前回予想」は、2018年10月12日付「2018年8月期決算短信」記載の予想数値を記載したものです。

(次期の見通し)

① 運用全般に関する見通し

今後のオフィスビル賃貸市場については、企業のオフィス増床等に対する需要は、今後も堅調に推移することが予想されます。また、不動産売買市場については、良好な資金調達環境等が継続する中、物件の取引価格は引き続き高水準で推移すると見込まれます。

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。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

③ 運用状況（業績）の見通し

2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2019年8月期	2020年2月期
営業収益	9,019百万円	8,969百万円
営業利益	4,874百万円	4,862百万円
経常利益	4,267百万円	4,267百万円
当期純利益	4,266百万円	4,266百万円
1口当たり分配金	3,410円	3,410円
うち利益超過分配金	0円	0円

なお、この見通しの前提条件は、下記「2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29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、状況の変化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。

2019年8月期（2019年3月1日～2019年8月31日）及び
2020年2月期（2019年9月1日～2020年2月29日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 2019年8月期：2019年3月1日～2019年8月31日（184日） ・ 2020年2月期：2019年9月1日～2020年2月29日（182日）
運用資産	・ 本投資法人が2019年2月期（第10期）末現在保有している50物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）を前提としています。 ・ 運用状況等の予想にあたっては、2020年2月期（第12期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有資産の譲渡等）がないことを前提としています。 ・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・ 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、市場動向等を勘案し算出しています。 ・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、保有資産（但し、2019年2月期（第10期）に取得した資産を除きます。）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、2019年2月期（第10期）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。 ・ 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、2019年8月期（第11期）には961百万円、2020年2月期（第12期）には967百万円を想定しています。 ・ 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。固定資産税及び都市計画税等については、2019年8月期（第11期）には726百万円、2020年2月期（第12期）には726百万円を想定しています。 ・ 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画のもとに、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。

営業外費用	・ 支払利息等その他借入関連費用として2019年8月期（第11期）には578百万円、2020年2月期（第12期）には573百万円を見込んでいます。 ・ 投資法人債及び新投資口の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）及び投資口交付費償却（3年間で定額法により償却）は、2019年8月期（第11期）には28百万円、2020年2月期（第12期）には22百万円を見込んでいます。
有利子負債	・ 本日現在における本投資法人の有利子負債残高は139,510百万円（短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金10,320百万円、長期借入金113,230百万円、1年内償還予定の投資法人債2,000百万円、投資法人債10,000百万円）です。 ・ 2019年8月期（第11期）末までに返済期限が到来する短期借入金3,960百万円及び1年内返済予定の長期借入金4,580百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 2020年2月期（第12期）末までに返済期限が到来する1年内償還予定の投資法人債2,000百万円及び1年内返済予定の長期借入金5,740百万円については、返済期限に全額借換えを行うことを前提としています。 ・ 上記の結果、2019年8月期（第11期）末時点及び2020年2月期（第12期）末時点の有利子負債残高は139,510百万円を想定しています。 ・ 2019年8月期（第11期）末及び2020年2月期（第12期）末のLTV（想定値）は約43.2%程度を想定しています。 ・ 上記LTV（想定値）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$ $\text{総資産残高（見込額）} = \text{2019年2月期（第10期）末における貸借対照表上の総資産の金額（322,661百万円）}$
投資口の発行	・ 本日現在の発行済投資口の総口数1,251,000口を前提とし、2020年2月期（第12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。
1口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない。）	・ 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	・ 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。
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,514,254	8,150,550
信託現金及び信託預金	6,313,366	7,155,321
営業未収入金	30,498	122,052
前払費用	28,891	46,012
未収消費税等	—	87,107
その他	3,769	20
流動資産合計	11,890,780	15,561,065
固定資産		
有形固定資産		
建物	—	665,351
減価償却累計額	—	△ 6,652
建物（純額）	—	658,699
土地	—	589,293
信託建物	56,489,791	60,329,107
減価償却累計額	△ 5,148,991	△ 6,059,337
信託建物（純額）	51,340,799	54,269,770
信託構築物	345,197	363,078
減価償却累計額	△ 92,946	△ 106,171
信託構築物（純額）	252,250	256,906
信託機械及び装置	281,614	283,547
減価償却累計額	△ 106,886	△ 124,207
信託機械及び装置（純額）	174,727	159,339
信託工具、器具及び備品	38,487	43,848
減価償却累計額	△ 11,144	△ 14,376
信託工具、器具及び備品（純額）	27,342	29,472
信託土地	210,875,873	235,498,952
有形固定資産合計	262,670,994	291,462,433
無形固定資産		
借地権	—	2,343,025
信託借地権	8,471,289	12,301,503
その他	1,058	140
無形固定資産合計	8,472,348	14,644,670
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,302	20,302
長期前払費用	637,640	826,515
繰延税金資産	13	21
投資その他の資産合計	657,956	846,840
固定資産合計	271,801,298	306,953,944
繰延資産		
投資口交付費	51,485	78,249
投資法人債発行費	73,836	67,861
繰延資産合計	125,321	146,111
資産合計	283,817,401	322,661,121

（単位：千円）

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	513,420	323,856
短期借入金	4,510,000	3,960,000
1年内償還予定の投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,130,000	10,320,000
未払金	958,047	981,893
未払費用	45,422	31,783
未払法人税等	882	1,038
未払消費税等	115,115	32,588
前受金	1,362,839	1,489,731
預り金	26,596	2,554
流動負債合計	20,662,322	19,143,447
固定負債		
投資法人債	12,000,000	10,000,000
長期借入金	93,760,000	113,230,000
預り敷金及び保証金	—	140,823
信託預り敷金及び保証金	11,633,323	12,944,264
固定負債合計	117,393,323	136,315,088
負債合計	138,055,645	155,458,535
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,717,678	162,803,382
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,044,077	4,399,204
剰余金合計	4,044,077	4,399,204
投資主資本合計	145,761,755	167,202,586
純資産合計	※2 145,761,755	※2 167,202,586
負債純資産合計	283,817,401	322,661,121

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2018年3月1日 至 2018年8月31日	自	2018年9月1日 至 2019年2月28日
営業収益				
賃貸事業収入	※1 ※3	7,357,004	※1 ※3	8,310,374
その他賃貸事業収入	※1	355,529	※1	439,729
不動産等売却益	※2 ※3	389,340	※2 ※3	194,302
営業収益合計		8,101,873		8,944,406
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,519,504	※1	2,924,653
資産運用報酬		812,586		836,463
資産保管手数料		13,260		13,470
一般事務委託手数料		42,467		42,715
役員報酬		6,000		6,000
その他営業費用		131,359		125,202
営業費用合計		3,525,179		3,948,504
営業利益		4,576,694		4,995,901
営業外収益				
受取利息		47		59
未払分配金除斥益		594		294
受取損害賠償金		—		12,181
営業外収益合計		642		12,535
営業外費用				
支払利息		395,093		409,237
投資法人債利息		12,521		39,275
融資関連費用		97,685		122,386
投資口交付費償却		23,550		31,666
投資法人債発行費償却		3,838		5,974
営業外費用合計		532,688		608,540
経常利益		4,044,648		4,399,896
税引前当期純利益		4,044,648		4,399,896
法人税、住民税及び事業税		889		1,047
法人税等調整額		6		△ 7
法人税等合計		895		1,039
当期純利益		4,043,752		4,398,857
前期繰越利益		324		347
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		4,044,077		4,399,204

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

（単位：千円）

（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	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 （△）	剰余金合計		
当期首残高	141, 717, 678	4, 214, 994	4, 214, 994	145, 932, 672	145, 932, 672
当期変動額					
剰余金の配当	-	△ 4, 214, 670	△ 4, 214, 670	△ 4, 214, 670	△ 4, 214, 670
当期純利益	-	4, 043, 752	4, 043, 752	4, 043, 752	4, 043, 752
当期変動額合計	-	△ 170, 917	△ 170, 917	△ 170, 917	△ 170, 917
当期末残高	※1 141, 717, 678	4, 044, 077	4, 044, 077	145, 761, 755	145, 761, 755

当期（自 2018年9月1日 至 2019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	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	141, 717, 678	4, 044, 077	4, 044, 077	145, 761, 755	145, 761, 755
当期変動額					
新投資口の発行	21, 085, 704	－	－	21, 085, 704	21, 085, 704
剰余金の配当	－	△ 4, 043, 730	△ 4, 043, 730	△ 4, 043, 730	△ 4, 043, 730
当期純利益	－	4, 398, 857	4, 398, 857	4, 398, 857	4, 398, 857
当期変動額合計	21, 085, 704	355, 127	355, 127	21, 440, 831	21, 440, 831
当期末残高	※1 162, 803, 382	4, 399, 204	4, 399, 204	167, 202, 586	167, 202, 586

（４）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
I 当期末処分利益	4,044,077,027 円	4,399,204,085 円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,043,730,000 円 (3,643 円)	4,398,516,000 円 (3,516 円)
III 次期繰越利益	347,027 円	688,085 円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,110,000口の整数倍の最大値となる4,043,730,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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1,251,000口の整数倍の最大値となる4,398,516,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,044,648	4,399,896
減価償却費	855,758	951,693
投資口交付費償却	23,550	31,666
投資法人債発行費償却	3,838	5,974
受取利息	△ 47	△ 59
支払利息	407,614	448,512
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 20,281	△ 91,554
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△ 87,107
前払費用の増減額（△は増加）	△ 2,019	△ 17,121
営業未払金の増減額（△は減少）	280,908	△ 145,213
未払金の増減額（△は減少）	△ 40,431	23,837
未払消費税等の増減額（△は減少）	5,554	△ 82,527
前受金の増減額（△は減少）	115,526	126,892
預り金の増減額（△は減少）	26,596	△ 24,042
長期前払費用の増減額（△は増加）	81,489	△ 188,875
信託有形固定資産の売却による減少額	3,529,799	1,764,899
その他	△ 2,645	1,719
小計	9,309,859	7,118,592
利息の受取額	47	59
利息の支払額	△ 406,133	△ 460,425
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 1,009	△ 882
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,902,764	6,657,344
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	-	△ 1,254,385
信託有形固定資産の取得による支出	△ 19,142,774	△ 30,297,080
無形固定資産の取得による支出	-	△ 2,343,025
信託無形固定資産の取得による支出	-	△ 3,830,214
差入敷金及び保証金の回収による収入	37	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△ 410
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	141,233
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 178,279	△ 109,457
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	798,433	1,420,399
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 18,522,582	△ 36,272,940
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	11,510,000	30,470,000
短期借入金の返済による支出	△ 10,960,000	△ 31,020,000
長期借入れによる収入	-	25,210,000
長期借入金の返済による支出	-	△ 8,550,000
投資法人債の発行による収入	6,955,379	-
投資口の発行による収入	-	21,027,273
分配金の支払額	△ 4,213,953	△ 4,043,427
財務活動によるキャッシュ・フロー	3,291,425	33,093,846
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 6,328,392	3,478,250
現金及び現金同等物の期首残高	18,156,013	11,827,621
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,827,621 ※1	15,305,871

（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

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、以下のとおりです。 <table> <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> （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。	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								
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。								
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。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75,917千円、当期においては20,489千円です。								
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。								
5. 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。								

6. その他財務諸表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 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。
-----------------------------------	---

(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 平成30年3月30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 平成30年3月30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。

(8) 表示方法の変更に関する注記

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」13千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」13千円に含めて表示しています。

（9）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000 千円	10,000,000 千円
借入実行残高	—	—
差引額	10,000,000 千円	10,000,000 千円

※2. 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 (2018年8月31日)	当期 (2019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 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019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	6,439,541	7,335,483
地代収入	329,972	270,787
共益費収入	587,490	704,103
計	7,357,004	8,310,374
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	247,047	318,557
その他収入	108,482	121,171
計	355,529	439,729
不動産賃貸事業収益合計	7,712,533	8,750,103
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	434,776	516,294
水道光熱費	271,492	322,354
公租公課	603,159	597,517
保険料	8,044	8,579
修繕費	91,311	115,929
減価償却費	854,739	950,775
その他賃貸事業費用	255,981	413,201
不動産賃貸事業費用合計	2,519,504	2,924,653
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	5,193,028	5,825,449

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

リーフみなとみらい（底地）（準共有持分 30.0%）	（単位：千円）
不動産等売却収入	3,930,000
不動産等売却原価	3,529,799
その他売却費用	10,860
不動産等売却益	389,340

当期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

リーフみなとみらい（底地）（準共有持分 15.0%）	（単位：千円）
不動産等売却収入	1,965,000
不動産等売却原価	1,764,899
その他売却費用	5,797
不動産等売却益	194,302

※3. 主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	908,966	849,781
不動産等売却益	389,340	194,302

〔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 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019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	1,110,000 口	1,251,000 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 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
現金及び預金	5,514,254 千円	8,150,550 千円
信託現金及び信託預金	6,313,366 千円	7,155,321 千円
現金及び現金同等物	11,827,621 千円	15,305,871 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に考慮しています。

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（2018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	5,514,254	5,514,254	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,313,366	6,313,366	—
資産計	11,827,621	11,827,621	—
(1) 短期借入金	4,510,000	4,510,000	—
(2) 1年内償還予定の 投資法人債	—	—	—
(3) 1年内返済予定の 長期借入金	13,130,000	13,182,507	52,507
(4) 投資法人債	12,000,000	12,019,500	19,500
(5) 長期借入金	93,760,000	92,746,758	△1,013,241
負債計	123,400,000	122,458,766	△941,233
デリバティブ取引	—	—	—

当期（2019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	8,150,550	8,150,550	—
（２）信託現金及び信託預金	7,155,321	7,155,321	—
資産計	15,305,871	15,305,871	—
（１）短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
（２）１年内償還予定の 投資法人債	2,000,000	1,996,800	△3,200
（３）１年内返済予定の 長期借入金	10,320,000	10,342,436	22,436
（４）投資法人債	10,000,000	10,040,700	40,700
（５）長期借入金	113,230,000	111,690,715	△1,539,284
負債計	139,510,000	138,030,652	△1,479,347
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年内償還予定の投資法人債 （４）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。

（３）１年内返済予定の長期借入金 （５）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。

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（2018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	5,514,254	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,313,366	—	—	—	—	—
合計	11,827,621	—	—	—	—	—

当期（2019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	8,150,550	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,155,321	—	—	—	—	—
合計	15,305,871	—	—	—	—	—

（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（2018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	4,510,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	—	—	—	10,000,000
長期借入金	13,130,000	9,299,000	15,680,000	17,610,000	18,615,000	32,556,000
合計	17,640,000	11,299,000	15,680,000	17,610,000	18,615,000	42,556,000

当期（2019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	2,000,000	—	—	—	—	10,000,000
長期借入金	10,320,000	12,109,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	47,523,000
合計	16,280,000	12,109,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	57,523,000

〔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（2018年8月31日）及び当期（2019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（2018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	61,647,000	48,517,000	*	—

*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（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金をご参照ください。）。

当期（2019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	72,057,000	61,737,000	*	—

*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（3）1年内返済予定の長期借入金（5）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 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	21
繰延税金資産合計	13	21
繰延税金資産の純額	13	21

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 (2018年8月31日)	当期 (2019年2月28日)
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.73	△31.50
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

〔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 2018年3月1日 至 2018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 11.40%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	18,556,000	—	—
								不動産信託受 益権の譲渡	3,930,000	—	—
								敷金保証金の 預り	788,715	信託預り 敷金及び 保証金	9,505,096
								敷金保証金の 返還	178,279		
								賃料収入等	908,966	前受金	155,061

（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 2018年9月1日 至 2019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 11.24%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	29,770,000	—	—
								不動産信託受 益権の譲渡	1,965,000	—	—
								敷金保証金の 預り	1,200,374	信託預り 敷金及び 保証金	10,596,019
								敷金保証金の 返還	109,451		
								賃料収入等	849,781	前受金	148,386

（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 2018年3月1日 至 2018年8月31日）及び当期（自 2018年9月1日 至 2019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 2018年3月1日 至 2018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)	868,839	未払金	877,593

(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(46,427千円)、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(9,825千円)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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリック リートマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区八丁 堀二丁目 26番9号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注1)	952,950	未払金	903,380

(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(111,575千円)、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(4,912千円)が含まれています。

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

(注3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2018年3月1日 至 2018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 2018年9月1日 至 2019年2月28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。

〔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 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	256,385,407	271,142,283
期中増減額	14,756,875	34,964,680
期末残高	271,142,283	306,106,963
期末時価	313,070,000	355,242,000

（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及び不動産信託受益権3物件の取得（18,829,580千円）、前期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（3,529,799千円）及び減価償却費（854,739千円）であり、当期の主な増加額は不動産及び不動産信託受益権6物件の取得（37,503,839千円）、当期の主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（1,764,899千円）及び減価償却費（950,775千円）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「リーフみなとみらい（底地）」については、2017年10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 2018年3月1日 至 2018年8月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

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

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	1,298,306	不動産賃貸事業

当期（自 2018年9月1日 至 2019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	1,044,084	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
1口当たり純資産額	131,316 円	133,655 円
1口当たり当期純利益	3,643 円	3,654 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 2018年3月1日 至 2018年8月31日	当期 自 2018年9月1日 至 2019年2月28日
当期純利益（千円）	4,043,752	4,398,857
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）	4,043,752	4,398,857
期中平均投資口数（口）	1,110,000	1,203,546

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

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

(10) 発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近5年間の増資等の概要は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年2月6日	公募増資	617,500	619,500	64,355	64,555	(注1)
2014年3月7日	第三者割当増資	32,500	652,000	3,387	67,943	(注2)
2014年11月6日	公募増資	122,860	774,860	17,785	85,728	(注3)
2014年11月21日	第三者割当増資	6,140	781,000	888	86,617	(注4)
2016年3月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	(注5)
2016年4月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	(注6)
2016年10月3日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	(注7)
2016年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	(注8)
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	(注9)
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	(注10)
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	(注11)
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	(注12)

(注1) 1口当たり発行価格108,000円（発行価額104,220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104,220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150,150円（発行価額144,760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144,760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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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。

4. 役員の異動

本投資法人及び本資産運用会社の役員の異動につきましては、内容が定まった時点で適時開示しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (2018年8月31日)		当期 (2019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 ャ ル・ プ ロ パ テ イ	都心6区	—	—	3,591	1.1
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	3,591	1.1
	次 世 代 ア セ ッ ト	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
	不動産合計		—	—	3,591	1.1
	信託不動産	東京 コマ ーシ ャ ル・ プ ロ パ テ イ	都心6区	193,093	68.0	226,489
その他23区			16,991	6.0	17,002	5.3
その他			6,484	2.3	4,692	1.5
計			216,568	76.3	248,184	76.9
次 世 代 ア セ ッ ト		都心6区	19,583	6.9	19,517	6.0
		その他23区	20,045	7.1	19,963	6.2
		その他	14,944	5.3	14,849	4.6
		計	54,573	19.2	54,331	16.8
信託不動産合計		271,142	95.5	302,515	93.8	
不動産・信託不動産合計		271,142	95.5	306,106	94.9	
預金・その他の資産		12,675	4.5	16,554	5.1	
資産総額		283,817	100.0	322,661	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	138,055	48.6	155,458	48.2
純資産総額	145,761	51.4	167,202	51.8

(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

① 投資資産の概要

（2019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	2,714	2,657	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	564	412	5,689.97	5,689.97	100.0
	ラビロス六本木（注8）	1997年8月	592	534	6,730.52	6,730.52	100.0
	ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	312	194	5,369.71	5,369.71	100.0
	ヒューリック神田ビル	2008年9月	252	211	3,728.36	3,728.36	100.0
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	162	128	2,566.95	2,566.95	100.0
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	190	123	2,858.48	2,858.48	100.0
	御茶ノ水ソラシティ（注9）	2013年2月	（注19）	（注19）	13,923.42	13,923.42	100.0
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	177	150	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
	ゲートシティ大崎（注11）	（業務商業棟） 1999年1月 （住宅棟） 1998年12月	285	（注3）	3,835.78	3,835.78	100.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	906	643	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	238	181	2,817.65	2,817.65	100.0
	ヒューリック東日本橋ビル	1996年11月	190	125	3,681.20	3,681.20	100.0
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	71	49	1,561.38	1,561.38	100.0
	ヒューリック銀座7丁目ビル（注12）	1962年9月	499	301	6,002.99	6,002.99	100.0
	品川シーズンテラス（注13）	2015年1月	（注19）	（注19）	3,192.24	3,196.54	99.9
	KSS五反田ビル	1996年3月	192	141	3,296.01	3,296.01	100.0
	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル（注14）	1964年1月	190	141	3,702.25	3,702.25	100.0
	番町ハウス	1989年8月	（注19）	111	1,916.19	1,916.19	100.0
	恵比寿南ビル	1992年9月	（注19）	（注19）	1,629.09	1,629.09	100.0
	小計	—	—	—	121,481.80	121,486.10	100.0
	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15）	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19）	（注19）	2,169.41	2,169.41	100.0
	ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	158	82	1,656.24	1,656.24	100.0
	ヒューリック新宿三丁目ビル	1983年6月	344	208	1,351.15	1,351.15	100.0
	横浜山下町ビル	1993年7月	（注19）	（注19）	8,958.70	8,958.70	100.0
	オーキッドスクエア	2009年1月	165	88	1,334.88	1,334.88	100.0
	ヒューリック等々力ビル	1990年8月	93	69	1,676.02	1,676.02	100.0
	ヒューリック大森ビル	2017年1月	192	144	2,666.52	2,666.52	100.0
	HULIC & New SHIBUYA（注16）	2017年4月	128	123	898.62	898.62	100.0
	HULIC & New SHINBASHI	2017年4月	154	136	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
	小計	—	—	—	59,063.56	59,063.56	100.0
	中計	—	—	—	180,545.36	180,549.66	100.0

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)
次世代 アセット	有料老人ホーム	アリア松原	(注19)	(注19)	5,454.48	5,454.48	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	(注19)	(注19)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	(注19)	(注19)	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	(注19)	(注19)	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	(注19)	(注19)	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	(注19)	(注19)	4,912.57	4,912.57	100.0
		小計	—	—	26,914.87	26,914.87	100.0
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
		京阪奈ネットワークセンター	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17）	480	480	6,984.32	6,984.32	100.0
		相鉄フレッサイン東京六本木（注18）	216	54	2,408.45	2,408.45	100.0
		小計	696	534	9,392.77	9,392.77	100.0
	中計		—	—	107,681.30	107,681.30	100.0
合計		—	—	—	288,226.66	288,230.96	100.0

(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、2019年2月28日現在において有効な各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、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）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、各資産のうち底地物件については、2019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。

(注3) 「敷金・保証金」は、2019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、「ゲートシティ大崎」については、マスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて敷金・保証金を保管することとなっており、本投資法人は受領していないため、記載していません。

(注4) 「総賃貸面積」は、2019年2月28日現在における各保有資産に係る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、2019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、2019年2月28日現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「虎ノ門ファーストガーデン」の総賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権（一部共有部分を含みます。）に相当する数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、総賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合（約81.4%）に相当する数値を記載しています。

(注8) 「ラピス六本木」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、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（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) 「ゲートシティ大崎」の総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率については、マスターリース会社との間の賃貸借契約に基づい

て、本投資法人が保有する区分所有権（業務商業棟ウエストタワー8階の事務所部分：4,088.37㎡の共有持分約83.0%）、業務商業棟B1階から3階の店舗部分：5,609.05㎡の共有持分約2.4%、住宅棟の住戸（6戸）：308.20㎡に相当する数値を記載し、総賃料収入については、2019年2月分としてマスターリース会社より受領した賃料・共益費収入（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、敷金・保証金についてはマスターリース会社との約定により、マスターリース会社にて保管することとなっており、本投資法人は受領していないため、記載していません。

- (注12) 「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（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「品川シーゾントラス」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14) 「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」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（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「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16) 「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17) 「相鉄フレッサイн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н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19) 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20) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき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、2019年2月28日現在において契約が継続しているときは、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」「稼働率」を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

(2019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	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	D	55,250	55,495	62,600	54,900	64,300	3.4	61,800	3.2	3.6
		ヒューリック九段ビル（底地）	N	11,100	11,191	13,200	(注5)	13,200	3.5	13,100	3.1	3.6
		虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	8,278	11,900	14,700	12,000	3.3	11,900	3.0	3.4
		ラビロス六本木	N	6,210	6,771	9,650	11,600	9,810	3.5	9,490	3.2	3.7
		ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,806	4,740	4,260	4,670	4.1	4,770	3.9	4.3
		ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,610	4,180	4,650	4,420	3.8	4,070	3.9	4.0
		ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,488	2,970	3,120	3,000	3.7	2,960	3.5	3.9
		ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,173	2,920	3,100	2,890	4.1	2,930	4.2	4.3
		御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	37,138	44,485	37,107	44,919	3.2	44,051	2.9	3.3
		ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,742	3,180	2,650	3,230	3.9	3,130	3.7	4.1
		東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,610	1,990	1,440	2,020	4.1	1,960	3.9	4.3
		ゲートシティ大崎	N	4,370	4,473	4,780	5,020	4,800	3.5	4,760	3.1	3.6
		ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	18,085	21,700	23,400	21,900	3.1	21,500	2.8	3.2
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,113	5,670	5,610	5,940	3.4	5,550	3.5	3.6
		ヒューリック東日本橋ビル	T	3,480	3,482	3,690	3,840	3,810	4.1	3,640	4.2	4.3
		ヒューリック神保町ビル	N	1,460	1,538	1,530	1,300	1,560	3.9	1,500	3.7	4.1
		ヒューリック銀座7丁目ビル	N	11,000	11,090	11,650	12,300	11,850	3.3	11,400	3.1	3.4
		品川シーズンテラス	N	6,100	6,089	6,200	5,450	6,225	3.5	6,150	3.2	3.6
		K S S 五反田ビル	D	3,450	3,591	3,500	3,010	3,770	3.9	3,380	3.6	4.0
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	D	3,980	4,007	4,140	4,340	4,280	4.1	4,080	3.9	4.3
		番町ハウス	D	2,750	2,766	2,800	2,580	2,860	3.8	2,780	3.6	4.0
		恵比寿南ビル（注6）	T	2,420	2,432	2,540	2,430	2,640	3.8	2,500	3.8	3.9
		小計	—	198,400	197,977	230,015	—	234,094	—	227,401	—	—
	商業 施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,530	12,100	11,600	12,300	4.0	12,000	4.1	4.2
		大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,244	7,360	6,760	7,430	4.2	7,330	4.3	4.4
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	N	3,200	3,182	3,930	2,580	4,000	3.8	3,860	3.6	4.0
		ヒューリック神宮前ビル	T	2,660	2,641	3,600	3,570	3,680	3.3	3,560	3.4	3.5
		ヒューリック新宿三丁目ビル	N	5,550	5,556	7,760	7,100	7,970	3.5	7,540	3.0	3.6
		横浜山下町ビル	N	4,850	4,692	5,780	3,390	5,870	4.3	5,690	4.1	4.5
		オーキッドスクエア	D	3,502	3,490	3,820	3,530	3,900	3.7	3,790	3.5	3.9
		ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,212	1,350	1,500	1,360	4.5	1,340	4.6	4.7
		ヒューリック大森ビル	C	3,420	3,395	3,720	2,660	3,720	4.3	3,720	4.1	4.4
		HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,138	3,415	2,600	3,490	3.1	3,335	2.9	3.3
		HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	3,082	3,360	3,210	3,410	3.7	3,300	3.5	3.9
		ヒューリック志村坂上	N	7,556	7,630	7,630	7,600	7,770	4.6	7,490	4.4	4.9
		小計	—	53,810	53,798	63,825	56,100	64,900	—	62,955	—	—
		中計	—	252,210	251,775	293,840	—	298,994	—	290,356	—	—
次世代 アセット	有料老人 ホーム	アリア松原	N	3,244	3,160	4,300	3,710	4,320	4.4	4,270	4.0	4.6
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,335	6,880	5,370	6,920	4.7	6,830	4.3	4.9
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,848	3,670	3,010	3,690	4.6	3,640	4.2	4.8
		トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,752	3,550	2,770	3,570	4.6	3,530	4.2	4.8
		トラストガーデン常磐松	N	3,030	3,035	3,300	3,150	3,350	4.2	3,250	4.0	4.4
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,807	1,770	1,230	1,780	5.5	1,750	5.3	5.7
		小計	—	19,054	18,939	23,470	19,240	23,630	—	23,270	—	—

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	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	4,508	5,280	4,890	5,330	4.4	5,220	4.1	4.5
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,359	1,550	1,540	1,560	4.9	1,530	4.6	5.0
		広島ネットワークセンター	N	1,080	1,041	1,220	1,180	1,230	5.7	1,210	5.4	5.8
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	986	1,070	1,000	1,080	5.4	1,060	5.1	5.5
		長野ネットワークセンター	N	305	303	362	305	363	6.9	361	6.7	7.1
		千葉ネットワークセンター	N	7,060	6,980	7,330	4,320	7,380	5.1	7,270	4.8	5.2
		札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,531	2,600	2,610	2,620	5.2	2,580	4.9	5.3
		京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,199	1,320	1,170	1,320	5.5	1,310	5.2	5.6
		小計	—	19,145	18,909	20,732	17,015	20,883	—	20,541	—	—
	ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,511	12,100	13,500	12,300	3.6	11,900	3.4	3.8
		相鉄フレッサイン東京六本木	N	5,000	4,970	5,100	4,805	5,200	3.8	5,000	3.6	4.0
		小計	—	16,520	16,482	17,200	18,305	17,500	—	16,900	—	—
	中計		—	54,719	54,331	61,402	54,560	62,013	—	60,711	—	—
合計		—	306,929	306,106	355,242	—	361,007	—	351,067	—	—	

(注1) 鑑定評価業者欄の「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、2019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2019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～3年度は3.6%、4年度～9年度は3.7%、10年度～11年度は3.8%となっていますが、表中では10年度～11年度の数値（3.8%）を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

2019年2月28日現在の各保有資産に関し、2019年2月期（第10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)
ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都 台東区	エレベーター改修工事	自 2019年10月 至 2019年11月	40
ヒューリック神保町ビル	東京都 千代田区	機械式駐車場改修工事	自 2019年10月 至 2019年11月	28
ヒューリック等々力ビル	東京都 世田谷区	積算電力量計交換工事	自 2020年1月 至 2020年2月	24
千葉ネットワークセンター	千葉県 印西市	受信機感知器更新工事	自 2019年9月 至 2020年2月	80

(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176,516千円であり、修繕費に計上した115,929千円と合わせ、合計292,446千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都 台東区	空調設備更新工事	自 2018年9月 至 2019年1月	88
ヒューリック神保町ビル	東京都 千代田区	外壁改修工事	自 2018年11月 至 2019年2月	30
ヒューリック等々力ビル	東京都 世田谷区	B2階 テナント誘致用A工事	自 2018年8月 至 2018年11月	12
その他				45
合 計				176

（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、2019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	2,714	32,487.06	32,487.06	100.0

（注1）「総賃料収入（年間）」は、2019年2月28日現在において有効な保有資産に係る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、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、2019年2月28日現在における保有資産に係る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、2019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、2019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

2019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	2,714	2,657	2021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	564	412	2021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	592	534		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	312	194		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	252	211		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	162	128		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	190	123		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	177	150		
		東京西池袋ビルディング（注8）	1,429.74	111	195	2020年3月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	906	643	2020年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	238	181	2020年3月30日	
		ヒューリック東日本橋ビル	3,681.20	190	125		
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	71	49	2020年4月27日	
		ヒューリック銀座7丁目ビル （注9）	6,002.99	499	301	2021年3月28日	
		K S S 五反田ビル	3,296.01	192	141	2021年9月30日	
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル （注10）	3,702.25	190	141	2021年10月31日	
		番町ハウス	1,916.19	（注15）	111	2021年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	（注15）	（注15）	2021年12月26日	
		大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2021年2月6日	
		大井町再開発ビル1号棟（注11）	10,612.67	438	529	（注16）	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）
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	2,169.41	（注15）	（注15）	2021年2月6日	契約満了6ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは2年間自動更新
		ヒューリック神宮前ビル	1,656.24	158	82		
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1,351.15	344	208	2019年10月15日	
		横浜山下町ビル	8,958.70	（注15）	（注15）		
		オーキッドスクエア	1,334.88	165	88	2021年3月29日	
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	93	69	2019年12月26日	
		ヒューリック大森ビル	2,666.52	192	144	2022年3月30日	
		HULIC &New SHIBUYA（注12）	898.62	128	123	2020年6月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	136	2020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	

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	アリア松原	5,454.48	(注15)	(注15)	2021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
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	(注15)	(注15)		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	(注15)	(注15)		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	(注15)	(注15)		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	(注15)	(注15)	2019年8月31日	
		SOMP0ケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	(注15)	(注15)	2020年6月29日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注13)	6,984.32	480	480	2020年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木 (注14)	2,408.45	216	54	2020年10月31日	
		合計	195,901.56	13,293	10,737	—	—
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、2019年2月28日現在における各資産に係る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、2019年2月28日現在において有効な各資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、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、各資産のうち底地物件については、2019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、2019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、2019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2019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（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」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（50.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「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12) 「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13) 「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14) 「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15) 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16) 「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。

（５）賃貸面積上位エンドテナント

2019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、パズ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	24.8	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 ヒューリック大森ビル	29,600.73	10.3	2063年2月6日 2021年2月6日 (注6) 2022年3月30日	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 普通建物賃貸借契約
トラストガーデン株式会社	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 トラストガーデン常磐松	16,547.82	5.7	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	3.3	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
株式会社バーニーズジャパン	横浜山下町ビル	8,958.70	3.1	(注7)	(注7)
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原	5,454.48	1.9	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	1.7	2029年3月31日	普通建物賃貸借契約
(注7)	ヒューリック銀座7丁目ビル	4,793.38	1.7	(注7)	(注7)
日本製紙株式会社	御茶ノ水ソラシティ	4,555.25	1.6	(注7)	定期建物賃貸借契約
株式会社桜十字	ヒューリック志村坂上	4,360.63	1.5	2036年2月29日	普通建物賃貸借契約

(注1) 「賃貸面積」は、2019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。
- ・「御茶ノ水ソラシティ」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（21.7%）に相当する数値を記載しています。
- ・「ヒューリック銀座7丁目ビル」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2019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。

す。

- （注 4）「契約形態」は、2019 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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 神谷町ビル (注1)	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	1,306,910	265,002	305,773	317,644	172,520	136,512	87,494
賃貸事業収入	1,226,652	265,002	278,027	297,181	156,234	126,088	80,957
その他賃貸事業収入	80,258	-	27,746	20,463	16,286	10,424	6,537
賃貸事業費用	306,852	35,131	123,468	140,768	63,100	66,327	33,740
公租公課	51,742	33,260	34,151	40,532	13,083	4,142	9,442
水道光熱費	60,510	-	13,409	18,246	9,413	6,205	4,545
保険料	801	38	193	692	173	85	70
修繕費	16,935	-	360	1,816	3,857	1,753	1,990
管理委託費	97,197	1,325	5,074	6,005	14,866	7,419	5,812
その他賃貸事業費用	16,202	507	27,218	54,998	1,529	27,276	1,046
減価償却費	63,462	-	43,060	18,477	20,176	19,443	10,831
賃貸事業損益	1,000,058	229,870	182,304	176,876	109,420	70,185	53,754
NOI	1,063,521	229,870	225,364	195,354	129,596	89,629	64,586

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水ソラン 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	ゲートシティ大 崎	ヒューリック虎 ノ門ビル	ヒューリック渋 谷一丁目ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	106,226	(注2)	100,906	56,750	165,232	472,511	131,680
賃貸事業収入	95,720	(注2)	89,521	56,030	152,694	451,798	118,921
その他賃貸事業収入	10,505	(注2)	11,385	720	12,537	20,713	12,759
賃貸事業費用	39,982	(注2)	44,021	20,597	100,595	170,711	42,050
公租公課	9,491	(注2)	7,518	2,450	15,155	53,654	9,513
水道光熱費	6,654	(注2)	6,644	-	12,418	15,357	7,528
保険料	82	(注2)	83	115	347	252	96
修繕費	1,865	(注2)	7,104	-	796	4,855	3,922
管理委託費	12,833	(注2)	10,999	9,787	600	41,294	7,741
その他賃貸事業費用	1,358	(注2)	2,544	3,524	57,539	1,956	1,522
減価償却費	7,698	(注2)	9,127	4,719	13,739	53,340	11,726
賃貸事業損益	66,243	(注2)	56,884	36,153	64,636	301,800	89,629
NOI	73,941	721,548	66,012	40,872	78,375	355,141	101,355

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック東 日本橋ビル	ヒューリック神 保町ビル	ヒューリック銀 座 7 丁目ビル	品川シーズンテ ラス	K S S 五反田ビ ル	ヒューリック日 本橋本町一丁目 ビル	番町ハウス
運用日数	181	181	181	172	151	120	120
賃貸事業収益	108,016	44,121	274,013	(注 2)	95,606	67,929	(注 2)
賃貸事業収入	96,251	35,260	257,085	(注 2)	80,914	63,470	(注 2)
その他賃貸事業収入	11,764	8,860	16,927	(注 2)	14,692	4,459	(注 2)
賃貸事業費用	36,472	15,520	60,723	(注 2)	41,175	9,289	(注 2)
公租公課	8,659	3,269	-	(注 2)	-	-	(注 2)
水道光熱費	7,982	2,512	18,614	(注 2)	5,986	3,488	(注 2)
保険料	92	41	308	(注 2)	90	75	(注 2)
修繕費	1,143	1,979	2,615	(注 2)	2,289	-	(注 2)
管理委託費	7,198	4,155	19,997	(注 2)	4,909	2,837	(注 2)
その他賃貸事業費用	696	693	4,878	(注 2)	21,246	739	(注 2)
減価償却費	10,699	2,867	14,309	(注 2)	6,652	2,149	(注 2)
賃貸事業損益	71,544	28,601	213,289	(注 2)	54,430	58,640	(注 2)
NOI	82,244	31,468	227,599	108,798	61,083	60,789	41,152

（単位：千円）

物件名称	恵比寿南ビル	大井町再開発 ビル 2 号棟	大井町再開発 ビル 1 号棟	ダイニングスク エア秋葉原ビル	ヒューリック 神宮前ビル	ヒューリック新 宿三丁目ビル	横浜山下町ビル
運用日数	64	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	(注 2)	312,000	218,931	(注 2)	86,148	176,725	(注 2)
賃貸事業収入	(注 2)	312,000	218,931	(注 2)	79,592	169,255	(注 2)
その他賃貸事業収入	(注 2)	-	-	(注 2)	6,555	7,470	(注 2)
賃貸事業費用	(注 2)	69,626	77,824	(注 2)	19,960	38,727	(注 2)
公租公課	(注 2)	31,190	34,443	(注 2)	5,722	595	(注 2)
水道光熱費	(注 2)	-	-	(注 2)	5,548	4,827	(注 2)
保険料	(注 2)	248	1,599	(注 2)	38	43	(注 2)
修繕費	(注 2)	-	12,477	(注 2)	496	335	(注 2)
管理委託費	(注 2)	6,240	4,378	(注 2)	3,172	5,431	(注 2)
その他賃貸事業費用	(注 2)	506	7,929	(注 2)	600	24,792	(注 2)
減価償却費	(注 2)	31,441	16,995	(注 2)	4,380	2,703	(注 2)
賃貸事業損益	(注 2)	242,373	141,106	(注 2)	66,187	137,997	(注 2)
NOI	17,307	273,815	158,102	78,660	70,568	140,701	128,242

（単位：千円）

物件名称	リーフみなとみらい（底地） （注3）	オーキッドスクエア	ヒューリック等々力ビル	ヒューリック大森ビル	HULIC &New SHIBUYA	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック志村坂上
運用日数	26	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	5,785	93,615	54,650	109,294	74,117	84,718	258,166
賃貸事業収入	5,785	82,619	46,872	95,752	63,776	76,772	234,522
その他賃貸事業収入	-	10,996	7,778	13,542	10,341	7,945	23,644
賃貸事業費用	1,150	23,664	26,006	36,790	22,890	31,820	111,041
公租公課	1,095	4,286	4,179	5,333	3,859	5,159	-
水道光熱費	-	8,869	4,973	10,900	5,925	5,821	23,331
保険料	17	32	49	46	33	62	227
修繕費	-	1,128	5,096	813	111	1,271	1,528
管理委託費	28	3,219	4,987	6,219	3,071	5,957	32,984
その他賃貸事業費用	9	449	2,103	2,110	1,256	627	1,162
減価償却費	-	5,679	4,616	11,366	8,633	12,921	51,806
賃貸事業損益	4,634	69,950	28,644	72,504	51,226	52,897	147,125
NOI	4,634	75,630	33,260	83,870	59,860	65,819	198,932

（単位：千円）

物件名称	アリア松原	トラストガーデン用賀の杜	トラストガーデン桜新町	トラストガーデン杉並宮前	トラストガーデン常磐松	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	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）	0
賃貸事業費用	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	28,656
公租公課	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	15,717
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）	121
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）	857
減価償却費	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	10,999
賃貸事業損益	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	（注2）	101,520
NOI	97,255	163,046	77,936	75,072	71,849	50,883	112,519

（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	0	-	-	-	0	0	0
賃貸事業費用	9,349	13,626	11,353	9,971	82,312	28,394	17,790
公租公課	4,779	5,596	4,770	2,352	30,516	12,813	8,506
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-
保険料	38	62	45	30	211	80	85
修繕費	-	-	-	3,750	4,825	4,700	315
管理委託費	720	1,320	960	910	1,865	861	1,200
その他賃貸事業費用	857	856	856	505	856	856	856
減価償却費	2,954	5,791	4,721	2,422	44,038	9,083	6,827
賃貸事業損益	33,935	28,464	23,919	6,737	132,375	51,963	27,375
NOI	36,890	34,255	28,641	9,159	176,413	61,046	34,203

（単位：千円）

物件名称	相鉄フレックスイン銀座七丁目	相鉄フレックスイン東京六本木
運用日数	181	181
賃貸事業収益	240,000	108,000
賃貸事業収入	240,000	108,000
その他賃貸事業収入	-	0
賃貸事業費用	54,191	32,484
公租公課	23,220	10,839
水道光熱費	-	-
保険料	173	75
修繕費	-	-
管理委託費	2,400	1,080
その他賃貸事業費用	606	263
減価償却費	27,790	20,226
賃貸事業損益	185,808	75,515
NOI	213,599	95,741

（注1）本投資法人は2018年10月16日に「ヒューリック神谷町ビル」の準共有持分30.0%を追加取得しており、追加取得分の数値（運用日数136日）を含めて記載しています。

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

（注3）本投資法人は2018年9月27日に「リーフみなとみらい（底地）」の準共有持分の残り15.0%を譲渡しています。