

2025 年 2 月期 決算短信（REIT）

2025 年 4 月 17 日

不動産投資信託証券発行者名
コード番号
代表者
資産運用会社名
代表者
問合せ先責任者

ヒューリックリート投資法人
3295
執行役員
ヒューリックリートマネジメント株式会社
代表取締役社長
取締役 CFO 企画管理本部長
兼財務企画部長

上場取引所 東
URL <https://www.hulic-reit.co.jp>
一寸木 和朗
一寸木 和朗
待場 弘史

TEL 03-5244-5580

有価証券報告書提出予定日
決算補足説明資料作成の有無
決算説明会開催の有無

2025 年 5 月 26 日
有・無
有・無（機関投資家・アナリスト向け）

分配金支払開始予定日
2025 年 5 月 15 日

(百万円未満切捨て)

1. 2025 年 2 月期の運用、資産の状況（2024 年 9 月 1 日～2025 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	%
2025 年 2 月期	12,456	8.3	6,787	11.9	5,929	12.8	5,928	12.8
2024 年 8 月期	11,504	1.6	6,066	1.8	5,257	1.9	5,256	1.9

	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	%	%	%
2025 年 2 月期	4,117	3.0	1.4	47.6
2024 年 8 月期	3,650	2.6	1.3	45.7

(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 (2025 年 2 月期 1,440,000 口、2024 年 8 月期 1,440,000 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	%	%
2025 年 2 月期	4,000	5,760	—	—	97.1	2.9
2024 年 8 月期	3,654	5,261	—	—	100.0	2.6

(注 1) 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

(注 2) 2025 年 2 月期の分配金総額と当期純利益の差異の主な要因は、圧縮積立金の積立によるものです。

(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
2025 年 2 月期	429,116	201,204	46.9	139,725
2024 年 8 月期	410,384	200,537	48.9	139,262

(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
2025 年 2 月期	9,798	△26,853	12,538	20,210
2024 年 8 月期	10,932	△3,108	△5,675	24,727

2. 2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年8月期	12,721	2.1	6,922	2.0	5,970	0.7	5,969	0.7	4,000	—
2026年2月期	12,200	△4.1	6,641	△4.1	5,632	△5.7	5,631	△5.7	4,000	—

(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)
(2025年8月期) 4,145円 (2026年2月期) 3,910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） | 2025年2月期 | 1,440,000口 | 2024年8月期 | 1,440,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2025年2月期 | 0口 | 2024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、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は7ページ「2025年8月期（2025年3月1日～2025年8月31日）及び2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」（以下「本予想の前提条件」といいます。）に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 運用状況	
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	
(1) 投資状況	31
(2) 投資資産	33
(3) 主要な投資資産について	40
(4) 主要なテナントの概要	41
(5) 賃貸面積上位エンドテナント	45
(6) 賃貸借の概況及び損益の状況	47

1. 運用状況

（1）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、2025年2月28日現在（2025年2月28日を以下「当期末」といい、2025年2月28日時点を以下「当期末現在」といいます。）における発行済投資口の総口数は1,440,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、2024年12月にグランドニッコー東京ベイ 舞浜（取得価格27,000百万円）を取得し、2025年1月にダイニングスクエア秋葉原ビル（譲渡価格4,450百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は67物件、取得価格の合計は416,509百万円（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99.5%であり、引き続き高い水準を維持しています。

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

本投資法人は、2016年8月期よりGRESB（注1）のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2024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「4 Star」を取得し、同時に8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6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、次のとおりの合計52件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証（注2）に関しては、6件の認証を取得し、そのうち「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。BELS（注3）に関しては、18件の認証を取得し、そのうち「HULIC &New SHIBUYA」及び「ヒューリック志村坂上」において最高ランクを取得しています。CASBEE不動産評価認証（注4）に関しては、23件（注5）の認証を取得し、そのうち「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック神田橋ビル」、「ヒューリック蛸殻町ビル」、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック東上野一丁目ビル」、「ヒューリック神保町ビル」、「ヒューリック麹町ビル」、「ヒューリック小舟町ビル」、「大井町再開発ビル2号棟・1号棟」、「ヒューリック神宮前ビル」及び「ヒューリック目白」において最高ランクを取得しています。CASBEEウェルネスオフィス評価認証（注6）に関しては、「ヒューリック虎ノ門ビル」において最高ランクを取得しています。また、JHEP認証（注7）に関しては、「チャームスイート新宿戸山」、「グランド学芸大学」等、4件の認証を取得しています。

また、本資産運用会社は、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年7月にTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言に賛同し、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムへ加入しました。TCFD提言が推奨する4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基

づき、気候変動対応がもたらす事業リスクと事業機会の分析を行い、2022年4月よりその取組みに関する情報開示を行っています。

さらに、本投資法人は、温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出量削減目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的根拠に基づくものであるとして、2024年11月に Science Based Targetsイニシアティブ（以下「SBTi」といいます。）（注8）による認定を取得しました。なお、中小企業版でない、いわゆる「通常版」の申請プロセスでのSBTiによる認定取得は認定取得時点においてJ-REIT初となりました（注9）。

（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。

（注8）SBTi とは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）、世界自然保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブです。SBT（Science Based Targets、科学的根拠に基づいた排出量削減目標）は、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、企業が設定する GHG 排出量削減目標を指し、SBTi は SBT を設定する企業を認定しています。

（注9）認定取得申請時において、本投資法人は SBTi が設定する企業区分の中小企業に該当しないことから、いわゆる「通常版」の SBT の認定基準に合致する形で GHG 排出量削減目標を策定、申請し、認定を取得しました。

③ 資金調達の状況

本投資法人は、当期において、資産の取得資金の一部に充当するため、2024 年 12 月 24 日に長期借入金 21,000 百万円の借入を行いました。その後、2025 年 1 月 31 日に資産の譲渡に伴う手取金及び手元資金を原資として当該長期借入金の一部を期限前弁済するとともに、同年 2 月 28 日に返済期限が到来した長期借入金 12,299 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 205,416 百万円（1 年内償還予定の投資法人債 5,000 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 19,770 百万円、投資法人債 15,000 百万円、長期借入金 165,646 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 47.9%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

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 12,456 百万円（前期比 8.3%増）、営業利益は 6,787 百万円（前期比 11.9%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は 5,929 百万円（前期比 12.8%増）、当期純利益は 5,928 百万円（前期比 12.8%増）となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第 67 条の 15）を適用し、当期については、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第 65 条の 7）による圧縮積立金繰入額及び内部留保を控除した金額である 5,760 百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの分配金は 4,000 円となりました。

（次期の見通し）

① 運用全般に関する見通し

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、物価上昇の継続が消費者マインドの下振れ等を通じて個人消費に及ぼす影響や、通商政策などアメリカの政策動向の影響などが、我が国の景気を下押しするリスクと考えられます。また、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、インバウンド需要が引き続き好調に推移することが見込まれますが、テナントの営業状況等を見極めながら、適切に対応していく必要があります。

このような環境下、本投資法人のポートフォリオ戦略は「クオリティや成長性向上等を企図した資産入替え戦略の推進」に移行し、これまでの安定性重視から成長性の向上に軸足を移しています。

具体的には、ポストコロナにおいて回復・成長の期待される主に東京圏の「オフィス・商業施設」を引き続き重点投資対象として投資比率を概ね 70%（±10 ポイント）（注）、昨今の旺盛なインバウンド需要や堅調な国内需要の期待される「ホテル」の投資比率を概ね 20%（±10 ポイント）（注）としています。一方で、固定賃料が中心で中長期的に安定した収益が見込めるアセットである「有料老人ホーム」及び「ネットワークセンター」等を「その他の用途のアセット」として投資比率は概ね 10%（±10 ポイント）（注）としています。

また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

財務戦略については、適正な LTV 水準を維持し、借入金の借入期間の長期化及び返済期限の分散化等による安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。なお、金利形態については、金融環境や既存投資主への影響等も考慮し固定金利を中心としつつ、一部変動金利による借換えも検討していきます。

（注）取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、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となることがあります。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

（A）資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権（1 物件・譲渡価格 7,950 百万円）を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該譲渡資産の譲渡に要する諸費用（譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
千葉ネットワークセンター	千葉県 印西市	2025 年 3 月 3 日	7,950	ヒューリック株式会社

（B）借入金の期限前弁済

本投資法人は、上記（A）の資産譲渡により譲渡先から受領した譲渡代金に手元資金を加え、以下の借入金のうち 67 億円を、同年 3 月 3 日付で期限前弁済しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行	17,800 (注)	基準金利（全 銀協 1 ヶ月日 本円 TIBOR）に 0.25%を加え た利率	2024年 12月24日	2026年 3月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証

（注）前記「(当期の概況) ③資金調達の状況」に記載の借入金の一部期限前弁済を行った後の残額を記載しています。なお、上記借入金のうち 67 億円を弁済し、本件期限前弁済後の借入残額は 111 億円となりました。

③ 運用状況（業績）の見通し

2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）及び 2026 年 2 月期（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2025 年 8 月期	2026 年 2 月期
営業収益	12,721 百万円	12,200 百万円
営業利益	6,922 百万円	6,641 百万円
経常利益	5,970 百万円	5,632 百万円
当期純利益	5,969 百万円	5,631 百万円
1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	4,000 円	4,000 円
1 口当たり利益超過分配金	－円	－円

なお、上記の見通しの前提条件は、下記「2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）及び 2026 年 2 月期（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）の運用状況の予想の前提条件」記載のとおりです。

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

2025 年 8 月期（2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日）及び
2026 年 2 月期（2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 2025 年 8 月期：2025 年 3 月 1 日～2025 年 8 月 31 日（184 日） ・ 2026 年 2 月期：2025 年 9 月 1 日～2026 年 2 月 28 日（181 日）
運用資産	・ 本投資法人が本日現在保有している 66 物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）のうち、「池袋ネットワークセンター」及び「長野ネットワークセンター」については、2026 年 2 月期（第 24 期）において譲渡することを想定し、これらを除き、2026 年 2 月期（第 24 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。 ・ 「池袋ネットワークセンター」及び「長野ネットワークセンター」については、ヒューリック株式会社と譲渡に関する覚書を締結し、譲渡に向けた協議を行っていますが、現時点で譲渡することが決定されているものではありません。実際にはかかる譲渡は行われない可能性があり、また、それ以外の運用資産の異動により運用資産は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、市場動向や足もとの運営状況、テナントとの協議状況等を勘案の上、一定の入退去の影響やホテル変動賃料の受入等を考慮し算出しています。なお、2025 年 8 月期（第 23 期）の月次ベースの期中平均稼働率は 98.9%、2026 年 2 月期（第 24 期）の同稼働率は 99.2%を想定していますが、想定と異なるテナント入退去が発生した場合等には変動する可能性があります。 ・ 2025 年 8 月期（第 23 期）において、2025 年 3 月に譲渡した「千葉ネットワークセンター」の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込み額を計上しており、2026 年 2 月期（第 24 期）において、「池袋ネットワークセンター」及び「長野ネットワークセンター」の譲渡に係る譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）の見込み額を計上しています。なお、「池袋ネットワークセンター」及び「長野ネットワークセンター」については、現時点で譲渡が決定されているものではなく、実際にはかかる譲渡は行われない可能性があり、また、行われた場合でも、様々な要因により実際の譲渡益は変動する可能性があります。 ・ 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、2025 年 2 月期（第 22 期）取得資産以外の保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、2025 年 2 月期（第 22 期）取得資産に係る減価償却費以外の費用については、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、2025 年 8 月期（第 23 期）には 1,412 百万円、2026 年 2 月期（第 24 期）には 1,398 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、2025 年 8 月期（第 23 期）には 1,035 百万円、2026 年 2 月期（第 24 期）には 1,016 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をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2025 年 8 月期（第 23 期）は 149 百万円を、2026 年 2 月期（第 24 期）は 120 百万円を計上することを想定しています。 ・ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等）については、2025 年 8 月期（第 23 期）は 1,665 百万円、2026 年 2 月期（第 24 期）は 1,542 百万円を想定しています。これらの費用は過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しています。
営業外費用	・ 金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として 2025 年 8 月期（第 23 期）には 956 百万円、2026 年 2 月期（第 24 期）には 1,015 百万円を見込んでいます。 ・ 投資法人債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）は、2025 年 8 月期（第 23 期）には 10 百万円、2026 年 2 月期（第 24 期）には 8 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 198,716 百万円（1 年内償還予定の投資法人債 5,000 百万円、1 年内返済予定の長期借入金 19,770 百万円、投資法人債 15,000 百万円、長期借入金 158,946 百万円）です。 ・ 物件取得資金として 2024 年 12 月 24 日付で借入れた長期借入金の本日現在における未返済残額 11,100 百万円のうち、4,700 百万円については 2026 年 2 月期（第 24 期）に期限前弁済を行うことを前提としています。 ・ 2025 年 8 月期（第 23 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 9,770 百万円、並びに 2026 年 2 月期（第 24 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 3,000 百万円及び 1 年内返済予定の長期借入金 10,000 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、有利子負債残高は、2025 年 8 月期（第 23 期）末時点には 198,716 百万円、2026 年 2 月期（第 24 期）末時点には 194,016 百万円を想定し、LTV（想定値）は 2025 年 8 月期（第 23 期）末には約 47%程度、2026 年 2 月期（第 24 期）末には約 46%程度と見込んでいます。但し、手元資金の活用額によって有利子負債残高及び LTV（想定値）は変動する可能性があります。 ・ 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。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$
投資口の発行	・ 本日現在の発行済投資口の総口数 1,440,000 口を前提とし、2026 年 2 月期（第 24 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。 ・ 「千葉ネットワークセンター」の譲渡により見込んでいる譲渡益の一部を税法上の導管性要件を満たす前提で、かつ、買い換え特例を適用し、圧縮積立金として 2025 年 8 月期（第 23 期）に 209 百万円を内部留保する予定です。また、2026 年 2 月期（第 24 期）は、内部留保金のうち 128 百万円を取崩す予定です。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。
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並びに地政学その他の本投資法人の支配領域外の様々な事象が想定を超えて発生する等の事態がないことを前提としています。

2. 財務諸表

（1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2024年8月31日)	当期 (2025年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,004,804	10,874,536
信託現金及び信託預金	8,722,204	9,335,947
営業未収入金	21,001	6,116
前払費用	53,470	47,932
未収消費税等	—	238,490
その他	286	1,486
流動資産合計	24,801,768	20,504,510
固定資産		
有形固定資産		
建物	733,685	755,882
減価償却累計額	△ 108,008	△ 119,069
建物（純額）	625,677	636,812
工具、器具及び備品	1,831	4,529
減価償却累計額	△ 640	△ 832
工具、器具及び備品（純額）	1,190	3,696
土地	589,293	589,293
信託建物	83,336,415	86,551,871
減価償却累計額	△ 17,848,894	△ 19,085,828
信託建物（純額）	65,487,520	67,466,043
信託構築物	465,457	468,716
減価償却累計額	△ 255,700	△ 271,474
信託構築物（純額）	209,757	197,242
信託機械及び装置	473,605	470,340
減価償却累計額	△ 331,847	△ 323,913
信託機械及び装置（純額）	141,758	146,426
信託工具、器具及び備品	158,551	170,665
減価償却累計額	△ 86,685	△ 97,294
信託工具、器具及び備品（純額）	71,866	73,370
信託土地	311,193,181	332,263,014
有形固定資産合計	378,320,244	401,375,900
無形固定資産		
借地権	2,345,873	2,345,873
信託借地権	3,504,110	3,498,807
その他	2,127	1,147
無形固定資産合計	5,852,111	5,845,829
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	983,409	974,578
投資その他の資産合計	1,343,485	1,334,654
固定資産合計	385,515,841	408,556,384
繰延資産		
投資口交付費	984	—
投資法人債発行費	66,231	55,650
繰延資産合計	67,216	55,650
資産合計	410,384,826	429,116,545

(単位：千円)

	前期 (2024年 8 月 31 日)	当期 (2025年 2 月 28 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	850,099	517,869
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	22,069,000	19,770,000
未払金	1,352,546	1,593,079
未払費用	20,572	18,335
未払法人税等	605	605
未払消費税等	386,102	114,236
前受金	1,899,132	1,918,317
預り金	4,278	20,540
流動負債合計	28,582,336	28,952,984
固定負債		
投資法人債	18,000,000	15,000,000
長期借入金	145,547,000	165,646,000
預り敷金及び保証金	146,572	94,045
信託預り敷金及び保証金	17,283,064	17,929,736
資産除去債務	288,400	289,092
固定負債合計	181,265,037	198,958,874
負債合計	209,847,373	227,911,859
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	194,754,822	194,754,822
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※ 2 △ 3,936 ※ 2	△ 3,936
出資総額控除額合計	△ 3,936	△ 3,936
出資総額（純額）	194,750,886	194,750,886
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	5,786,566	6,453,800
剰余金合計	5,786,566	6,453,800
投資主資本合計	200,537,452	201,204,686
純資産合計	※ 3 200,537,452 ※ 3	201,204,686
負債純資産合計	410,384,826	429,116,545

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期			
	自	2024年 3 月 1 日	自	2024年 9 月 1 日		
	至	2024年 8 月 31 日	至	2025年 2 月 28 日		
営業収益						
賃貸事業収入	※ 1	※ 3	10, 429, 590	※ 1	※ 3	10, 524, 098
その他賃貸事業収入	※ 1		644, 614	※ 1		658, 904
不動産等売却益	※ 2		430, 373	※ 2	※ 3	1, 273, 317
営業収益合計			11, 504, 579			12, 456, 321
営業費用						
賃貸事業費用	※ 1		4, 052, 045	※ 1		4, 067, 611
資産運用報酬			1, 129, 732			1, 344, 278
資産保管手数料			14, 646			14, 658
一般事務委託手数料			46, 986			47, 252
役員報酬			9, 000			9, 000
その他営業費用			185, 750			186, 107
営業費用合計			5, 438, 161			5, 668, 909
営業利益			6, 066, 417			6, 787, 411
営業外収益						
受取利息			1, 873			9, 709
未払分配金除斥益			410			407
補助金収入			4, 500			—
営業外収益合計			6, 783			10, 117
営業外費用						
支払利息			553, 198			597, 915
投資法人債利息			53, 178			64, 040
融資関連費用			193, 932			194, 407
投資口交付費償却			6, 534			984
投資法人債発行費償却			8, 924			10, 580
営業外費用合計			815, 768			867, 929
経常利益			5, 257, 432			5, 929, 599
税引前当期純利益			5, 257, 432			5, 929, 599
法人税、住民税及び事業税			605			605
法人税等合計			605			605
当期純利益			5, 256, 827			5, 928, 994
前期繰越利益			529, 738			524, 806
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			5, 786, 566			6, 453, 800

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年3月1日 至 2024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 又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計					
当期首残高	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,689,258	5,689,258	200,440,144	200,440,144
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,159,520	△ 5,159,520	△ 5,159,520	△ 5,159,520
当期純利益	-	-	-	-	5,256,827	5,256,827	5,256,827	5,256,827
当期変動額合計	-	-	-	-	97,307	97,307	97,307	97,307
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,786,566	5,786,566	200,537,452	200,537,452

当期（自 2024年9月1日 至 2025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末 処理損失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計					
当期首残高	194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	5,786,566	5,786,566	200,537,452	200,537,452
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,261,760	△ 5,261,760	△ 5,261,760	△ 5,261,760
当期純利益	-	-	-	-	5,928,994	5,928,994	5,928,994	5,928,994
当期変動額合計	-	-	-	-	667,234	667,234	667,234	667,234
当期末残高	※1 194,754,822	△ 3,936	△ 3,936	194,750,886	6,453,800	6,453,800	201,204,686	201,204,686

（４）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	
	前期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月 31 日	当期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月 28 日
I 当期末処分利益	5,786,566,552 円	6,453,800,864 円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	5,261,760,000 円 (3,654 円)	5,760,000,000 円 (4,000 円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	—	173,417,980 円
IV 次期繰越利益	524,806,552 円	520,382,884 円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第 35 条第 1 項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第 67 条の 15 に規定する配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期純利益に内部留保の一部を充当し、5,261,760,000 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、当期については、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第 65 条の 7）による圧縮積立金繰入額及び内部留保金を控除した金額である 5,760,000,000 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 2024年3月1日 至 2024年8月31日	自 2024年9月1日 至 2025年2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,257,432	5,929,599
減価償却費	1,400,204	1,435,409
投資口交付費償却	6,534	984
投資法人債発行費償却	8,924	10,580
受取利息	△ 1,873	△ 9,709
支払利息	606,377	661,955
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 4,661	14,885
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△ 238,490
前払費用の増減額（△は増加）	△ 9,765	5,537
営業未払金の増減額（△は減少）	459,051	△ 516,340
未払金の増減額（△は減少）	29,394	231,548
未払消費税等の増減額（△は減少）	187,917	△ 271,865
前受金の増減額（△は減少）	64,085	19,185
預り金の増減額（△は減少）	0	16,262
長期前払費用の増減額（△は増加）	27,536	8,830
信託有形固定資産の売却による減少額	3,494,985	3,156,654
その他	7,297	△ 4,947
小計	11,533,443	10,450,080
利息の受取額	1,873	9,709
利息の支払額	△ 602,673	△ 660,852
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 605	△ 605
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,932,037	9,798,332
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	1,141	△ 25,036
信託有形固定資産の取得による支出	△ 3,482,539	△ 27,422,250
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 40	△ 52,527
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 173,053	△ 275,450
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	546,365	922,122
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,108,125	△ 26,853,142
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	-
短期借入金の返済による支出	△ 9,000,000	-
長期借入れによる収入	14,334,000	33,299,000
長期借入金の返済による支出	△ 11,834,000	△ 15,499,000
投資法人債の発行による収入	2,983,834	-
分配金の支払額	△ 5,159,167	△ 5,261,715
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,675,333	12,538,284
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,148,578	△ 4,516,525
現金及び現金同等物の期首残高	22,578,430	24,727,009
現金及び現金同等物の期末残高	※1 24,727,009 ※1	20,210,483

（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 data-bbox="533 443 951 584"> <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	（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 （2）固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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7,489千円、当期においては1,398千円です。								

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礎となる事項	(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) 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。

(追加情報)

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

（８）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

１．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2024 年 8 月 31 日)	当期 (2025 年 2 月 28 日)
コミットメントライン契約の総額	13,500,000 千円	13,500,000 千円
借入実行残高	—	—
差引額	13,500,000 千円	13,500,000 千円

※２．一時差異等調整引当額

前期（2024 年 8 月 31 日）

１．引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

２．戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（2025 年 2 月 28 日）

１．引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

２．戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※３．投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

	前期 (2024 年 8 月 31 日)	当期 (2025 年 2 月 28 日)
	50,000 千円	50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

		前期	当期
		自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	自 2024年 9 月 1 日 至 2025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	9,421,168	9,528,575
	地代収入	265,032	265,031
	共益費収入	743,389	730,491
	計	10,429,590	10,524,098
	その他賃貸事業収入		
	水道光熱費収入	461,291	484,735
	その他収入	183,322	174,169
	計	644,614	658,904
	不動産賃貸事業収益合計	11,074,205	11,183,003
B.	不動産賃貸事業費用		
	賃貸事業費用		
	管理委託費	659,778	667,384
	水道光熱費	573,906	549,820
	公租公課	1,008,395	1,006,441
	保険料	14,169	14,663
	修繕費	138,515	126,228
	減価償却費	1,399,224	1,434,429
	その他賃貸事業費用	258,055	268,643
	不動産賃貸事業費用合計	4,052,045	4,067,611
C.	不動産賃貸事業損益 (A-B)	7,022,159	7,115,391

※ 2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

ヒューリック東日本橋ビル	(単位：千円)
不動産等売却収入	4,080,000
不動産等売却原価	3,494,985
その他売却費用	154,640
不動産等売却益	430,373

当期（自 2024 年 9 月 1 日 至 2025 年 2 月 28 日）

ダイニングスクエア秋葉原ビル	(単位：千円)
不動産等売却収入	4,450,000
不動産等売却原価	3,156,654
その他売却費用	20,027
不動産等売却益	1,273,317

※ 3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	796,533	796,533
不動産等売却益	—	1,273,317

〔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 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025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	1,440,000 口	1,440,000 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 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
現金及び預金	16,004,804 千円	10,874,536 千円
信託現金及び信託預金	8,722,204 千円	9,335,947 千円
現金及び現金同等物	24,727,009 千円	20,210,483 千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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（2024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年内償還予定の 投資法人債	2,000,000	2,007,600	7,600
（2）1年内返済予定の 長期借入金	22,069,000	22,068,905	△94
（3）投資法人債	18,000,000	17,869,500	△130,500
（4）長期借入金	145,547,000	141,293,376	△4,253,623
負債計	187,616,000	183,239,381	△4,376,618
デリバティブ取引	—	—	—

当期（2025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年内償還予定の 投資法人債	5,000,000	4,989,400	△10,600
（2）1年内返済予定の 長期借入金	19,770,000	19,705,645	△64,354
（3）投資法人債	15,000,000	14,654,100	△345,900
（4）長期借入金	165,646,000	159,528,400	△6,117,599
負債計	205,416,000	198,877,545	△6,538,454
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年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

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

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）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又は償還予定額

前期（2024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
投資法人債	2,000,000	3,000,000	3,000,000	7,000,000	3,000,000	2,000,000
長期借入金	22,069,000	22,508,000	26,571,000	21,633,000	30,397,000	44,438,000
合計	24,069,000	25,508,000	29,571,000	28,633,000	33,397,000	46,438,000

当期（2025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
投資法人債	5,000,000	1,000,000	2,000,000	7,000,000	5,000,000	—
長期借入金	19,770,000	43,898,000	27,954,000	23,644,000	28,958,000	41,192,000
合計	24,770,000	44,898,000	29,954,000	30,644,000	33,958,000	41,192,000

〔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（2024年8月31日）及び当期（2025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（2024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	71,495,000	64,685,000	*	—

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

当期（2025 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	70,033,000	58,413,000	*	—

*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を含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（2）1 年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金をご参照ください。）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2024 年 8 月 31 日)	当期 (2025 年 2 月 28 日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	2,042	2,260
資産除去債務	88,687	88,687
繰延税金資産合計	90,730	90,948
評価性引当額	△90,730	△90,948
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

（単位：%）

	前期 (2024 年 8 月 31 日)	当期 (2025 年 2 月 28 日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.48	△30.56
圧縮積立金繰入額	—	△0.92
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

3. 決算日後に法人税等の税率の変更があった場合のその内容及び影響

2025 年 3 月 31 日に「所得税法等の一部を改正する法律」（令和 7 年法律第 13 号）等が公布され、2026 年 4 月 1 日以降に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、2026 年 9 月 1 日以降に開始する計算期間において解消が見込まれる一時差異については、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率が変更されます。

この税率変更による影響は軽微であります。

〔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 2024 年 3 月 1 日 至 2024 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	111,609,853	不動産業	被所有 直接 12.50%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	3,000,000	—	—
								信託敷金保証 金の預り	337,177	信託預り 敷金及び 保証金	14,953,001
								信託敷金保証 金の返還	173,053		
								賃料収入等	796,533	前受金	141,614

（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 2024 年 9 月 1 日 至 2025 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	111,609,853	不動産業	被所有 直接 14.50%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	27,000,000	—	—
								不動産信託受 益権の譲渡	4,450,000	—	—
								信託敷金保証 金の預り	97,122	信託預り 敷金及び 保証金	14,784,127
								信託敷金保証 金の返還	265,996		
								賃料収入等	796,533	前受金	141,614

（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 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）及び当期（自 2024 年 9 月 1 日 至 2025 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 2024 年 3 月 1 日 至 2024 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	東京都千 代田区神 田駿河台 二丁目 3 番 11 号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1 人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注 1)	1,157,632	未払金	1,242,706

(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(7,500 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(20,400 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 2024 年 9 月 1 日 至 2025 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	東京都千 代田区神 田駿河台 二丁目 3 番 11 号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1 人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注 1)	1,422,903	未払金	1,478,706

(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(67,500 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(11,125 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 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

本投資法人執行役員一寸木和朗が第三者（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 2024 年 9 月 1 日 至 2025 年 2 月 28 日）

本投資法人執行役員一寸木和朗が第三者（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。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
期首残高	287,709	288,400
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	690	692
期末残高	288,400	289,092

〔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 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	当期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	385,743,597	384,170,229
期中増減額	△1,573,368	23,050,353
期末残高	384,170,229	407,220,582
期末時価	458,908,000	485,227,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権 1 物件の取得 (3,029,605 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 (3,494,985 千円) 及び減価償却費 (1,398,534 千円) であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権 1 物件の取得 (27,084,694 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 (3,156,654 千円) 及び減価償却費 (1,433,737 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「千葉ネットワークセンター」については、2024 年 12 月 18 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 2024 年 3 月 1 日 至 2024 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
みずほフィナンシャルグループ	1,516,621	不動産賃貸事業

当期（自 2024 年 9 月 1 日 至 2025 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
ヒューリックグループ	2,509,351	不動産賃貸事業
みずほフィナンシャルグループ	1,565,975	不動産賃貸事業

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

（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	4,080,000	（注 2）430,373
水道光熱費収入	461,291	461,291
その他	—	10,612,913
合計	4,541,291	11,504,579

（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企業会計基準委員会移管指針第 10 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。

当期（自 2024 年 9 月 1 日 至 2025 年 2 月 28 日）

（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	4,450,000	（注 2）1,273,317
水道光熱費収入	484,735	484,735
その他	—	10,698,268
合計	4,934,735	12,456,321

（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企業会計基準委員会移管指針第 10 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

前期（自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

「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。

当期（自 2024 年 9 月 1 日 至 2025 年 2 月 28 日）

「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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

前期（自 2024 年 3 月 1 日 至 2024 年 8 月 31 日）

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 2024 年 9 月 1 日 至 2025 年 2 月 28 日）

残存履行義務に配分した取引価格

2025 年 2 月 28 日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2024 年 12 月 18 日に売却契約を締結した不動産等に係る 7,950,000 千円です。本投資法人は、当該残存履行義務について、2025 年 3 月 3 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。

〔1 口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月 31 日	当期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月 28 日
1 口当たり純資産額	139,262 円	139,725 円
1 口当たり当期純利益	3,650 円	4,117 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 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月 31 日	当期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月 28 日
当期純利益（千円）	5,256,827	5,928,994
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,256,827	5,928,994
期中平均投資口数（口）	1,440,000	1,440,000

〔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、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略します。

（９）発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近５年間の増資等の概要は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年４月７日	公募増資	39,000	1,351,000	6,336	180,115	（注１）
2021年４月27日	第三者割当増資	2,000	1,353,000	324	180,440	（注２）
2021年10月27日	公募増資	82,800	1,435,800	13,623	194,063	（注３）
2021年11月22日	第三者割当増資	4,200	1,440,000	691	194,754	（注４）

（注１） 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２） 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３） 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４） 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５） 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

（1）投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注1)	前期 (2024 年 8 月 31 日)		当期 (2025 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	オフィス・商業施設	都心 6 区	3,562	0.9	3,575	0.8
		その他 23 区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	3,562	0.9	3,575	0.8
	ホテル	都心 6 区	—	—	—	—
		その他 23 区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
	その他	都心 6 区	—	—	—	—
		その他 23 区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
	不動産合計		3,562	0.9	3,575	0.8

資産の種類	区分	地域区分 (注 1)	前期 (2024 年 8 月 31 日)		当期 (2025 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)
信託不動産	オフィス・商業施設	都心 6 区	213,799	52.1	210,367	49.0
		その他 23 区	54,240	13.2	53,982	12.6
		その他	16,737	4.1	16,708	3.9
		計	284,777	69.4	281,057	65.5
	ホテル	都心 6 区	27,658	6.7	27,562	6.4
		その他 23 区	5,906	1.4	5,892	1.4
		その他	—	—	27,056	6.3
		計	33,565	8.2	60,511	14.1
	その他	都心 6 区	6,115	1.5	6,088	1.4
		その他 23 区	38,814	9.5	38,681	9.0
		その他	17,335	4.2	17,305	4.0
		計	62,265	15.2	62,075	14.5
	信託不動産合計		380,608	92.7	403,644	94.1
	不動産・信託不動産合計		384,170	93.6	407,220	94.9
	預金・その他の資産		26,214	6.4	21,895	5.1
	資産総額		410,384	100.0	429,116	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	209,847	51.1	227,911	53.1
純資産総額	200,537	48.9	201,204	46.9

(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

（当期末現在）

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)
オフィス・商業施設	ヒューリック神谷町ビル	1985 年 4 月	2,712	2,605	31,919.66	32,487.06	98.3
	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	551	380	5,689.97	5,689.97	100.0
	ラピロス六本木（注８）	1997 年 8 月	632	524	6,730.52	6,730.52	100.0
	ヒューリック高田馬場ビル	1993 年 11 月	314	178	5,369.71	5,369.71	100.0
	ヒューリック神田ビル	2008 年 9 月	283	238	3,728.36	3,728.36	100.0
	ヒューリック神田橋ビル	2001 年 6 月	167	131	2,566.95	2,566.95	100.0
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993 年 3 月	188	126	2,858.48	2,858.48	100.0
	御茶ノ水ソラシティ（注９）	2013 年 2 月	（注 31）	（注 31）	13,445.89	13,923.42	96.6
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988 年 7 月	178	146	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	112	190	1,429.74	1,429.74	100.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015 年 5 月	880	662	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	252	204	2,817.65	2,817.65	100.0
	ヒューリック神保町ビル	1989 年 9 月	78	60	1,561.38	1,561.38	100.0
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996 年 3 月	149	94	2,331.29	3,276.05	71.2
	番町ハウス	1989 年 8 月	（注 31）	132	1,981.83	1,981.83	100.0
	恵比寿南ビル	1992 年 9 月	（注 31）	（注 31）	1,629.09	1,629.09	100.0
	ヒューリック飯田橋ビル	1991 年 2 月	82	59	1,431.94	1,431.94	100.0
	ヒューリック浅草橋ビル（注 11）	2013 年 2 月	350	234	5,280.72	5,280.72	100.0
	ヒューリック恵比寿ビル	1992 年 2 月	71	58	1,059.22	1,059.22	100.0
	ヒューリック両国ビル（注 12）	2010 年 1 月	287	210	4,569.34	4,569.34	100.0
	ヒューリック浅草橋江戸通（注 13）	2015 年 9 月	272	131	3,956.73	3,956.73	100.0
	ヒューリック中野ビル（注 14）	1994 年 10 月	170	136	2,616.83	2,616.83	100.0
	ヒューリック上野ビル（注 15）	（銀行店舗棟） 1986 年 4 月 （駐車場） 1986 年 3 月	211	190	3,031.85	3,031.85	100.0
	ヒューリック麴町ビル（注 16）	2010 年 10 月	528	340	5,380.17	5,380.17	100.0
	吉祥寺富士ビル（注 17）	1980 年 10 月	（注 31）	（注 31）	3,958.37	3,958.37	100.0
	ヒューリック八王子ビル（注 18）	（銀行店舗棟） 2009 年 2 月 （駐車場） 2009 年 11 月	285	193	3,768.00	3,768.00	100.0
	ヒューリック神戸ビル（注 19）	1990 年 10 月	387	445	4,991.30	5,126.08	97.4
	ヒューリック五反田ビル（注 20）	1986 年 5 月	316	269	4,246.19	4,246.19	100.0
	ヒューリック王子ビル（注 21）	（銀行店舗棟） 2020 年 1 月 （駐車場） 1972 年 5 月	263	164	3,695.59	3,695.59	100.0
	ヒューリック小舟町ビル（注 22）	1994 年 5 月	582	770	7,781.30	7,781.30	100.0
	ヒューリック駒込ビル（注 23）	2012 年 1 月	（注 31）	（注 31）	1,310.40	1,310.40	100.0
	亀戸富士ビル（注 24）	1979 年 8 月	（注 31）	（注 31）	2,376.29	2,376.29	100.0
	小計	—	—	—	158,577.57	160,702.04	98.7

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)
オフィス・商業施設	商業施設	大井町再開発ビル 2 号棟	1989 年 9 月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
		大井町再開発ビル 1 号棟 (注 25)	1989 年 9 月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
		ヒューリック神宮前ビル	2000 年 9 月	162	94	1,660.60	1,660.60	100.0
		ヒューリック等々力ビル	1990 年 8 月	94	69	1,676.02	1,676.02	100.0
		HULIC &New SHIBUYA (注 26)	2017 年 4 月	127	114	898.62	898.62	100.0
		HULIC &New SHINBASHI	2017 年 4 月	152	135	1,725.35	1,725.35	100.0
		ヒューリック志村坂上	(商業施設棟) 2015 年 11 月 (有料老人ホーム棟) 2016 年 2 月	438	307	11,528.34	11,528.34	100.0
		ヒューリック目白	2018 年 10 月	279	187	3,805.72	3,805.72	100.0
		小計	—	2,313	2,091	46,392.98	46,392.98	100.0
	中計	—	—	—	204,970.55	207,095.02	99.0	
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (注 27)	2016 年 8 月	480	480	6,984.32	6,984.32	100.0	
	相鉄フレッサイン東京六本木 (注 28)	2017 年 8 月	432	108	4,816.89	4,816.89	100.0	
	ヒューリック築地三丁目ビル	2018 年 11 月	(注 31)	(注 31)	4,740.31	4,740.31	100.0	
	ヒューリック雷門ビル	2012 年 7 月	(注 31)	(注 31)	6,493.82	6,493.82	100.0	
	グランドニッコー東京ベイ 舞浜 (注 29)	1990 年 3 月	(注 31)	(注 31)	33,744.31	33,744.31	100.0	
	中計	—	—	—	56,779.65	56,779.65	100.0	
その他	有料老人ホーム	アリア松原	2005 年 9 月	(注 31)	(注 31)	5,454.48	5,454.48	100.0
		トラストガーデン用賀の杜	2005 年 9 月	(注 31)	(注 31)	5,977.75	5,977.75	100.0
		トラストガーデン桜新町	2005 年 8 月	(注 31)	(注 31)	3,700.26	3,700.26	100.0
		トラストガーデン杉並宮前	2005 年 4 月	(注 31)	(注 31)	3,975.99	3,975.99	100.0
		トラストガーデン常磐松	2016 年 1 月	(注 31)	(注 31)	2,893.82	2,893.82	100.0
		SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009 年 3 月	(注 31)	(注 31)	4,912.57	4,912.57	100.0
		チャームスイート新宿戸山	2015 年 6 月	(注 31)	(注 31)	4,065.62	4,065.62	100.0
		チャームスイート石神井公園	2014 年 6 月	(注 31)	(注 31)	4,241.68	4,241.68	100.0
		ヒューリック調布	2017 年 3 月	173	144	4,357.58	4,357.58	100.0
		アリスタージュ経堂 (注 30)	2012 年 5 月	(注 31)	(注 31)	13,279.12	13,279.12	100.0
		グランド学芸大学	2013 年 4 月	(注 31)	(注 31)	2,803.79	2,803.79	100.0
		チャームプレミア田園調布	2018 年 2 月	(注 31)	(注 31)	1,983.71	1,983.71	100.0
		ソナーレ石神井	2018 年 10 月	(注 31)	(注 31)	2,295.79	2,295.79	100.0
		小計	—	—	—	59,942.16	59,942.16	100.0
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	2001 年 1 月	271	136	12,773.04	12,773.04	100.0
		田端ネットワークセンター	1998 年 4 月	90	45	3,832.73	3,832.73	100.0
		広島ネットワークセンター	2001 年 10 月	88	44	5,208.54	5,208.54	100.0
		熱田ネットワークセンター	1997 年 5 月	73	37	4,943.10	4,943.10	100.0
		長野ネットワークセンター	1994 年 9 月	33	17	2,211.24	2,211.24	100.0
		千葉ネットワークセンター	1995 年 6 月	447	224	23,338.00	23,338.00	100.0
		札幌ネットワークセンター	2002 年 1 月	167	84	9,793.57	9,793.57	100.0
		京阪奈ネットワークセンター	2001 年 5 月	94	47	9,273.44	9,273.44	100.0
		小計	—	1,265	632	71,373.66	71,373.66	100.0
	中計	—	—	—	131,315.82	131,315.82	100.0	
合計			—	—	—	393,066.02	395,190.49	99.5

(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、当期末現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、当期末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、当期末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) 「総賃貸面積」は、当期末現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。
- (注5) 「総賃貸可能面積」は、当期末現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、当期末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、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) 「ヒューリック浅草橋ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、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12) 「ヒューリック両国ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注13) 「ヒューリック浅草橋江戸通」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注14) 「ヒューリック中野ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注15) 「ヒューリック上野ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注16) 「ヒューリック麹町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注17) 「吉祥寺富士ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注18) 「ヒューリック八王子ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注19) 「ヒューリック神戸ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注20) 「ヒューリック五反田ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注21) 「ヒューリック王子ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注22) 「ヒューリック小舟町ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注23) 「ヒューリック駒込ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注24) 「亀戸富士ビル」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注25) 「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26) 「HULIC & New SHIBUYA」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、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27) 「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28) 「相鉄フレッサイン東京六本木」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29) 「グランドニッコー東京ベイ 舞浜」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、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30) 「アリスタージュ経堂」の総賃貸面積、総賃貸可能面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注31) 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32) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」、「総賃貸面積」及び「稼働率」を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

（当期末現在）

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) (注5)	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 (%)	
オフィス・商業施設	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	D	55,250	55,186	66,300	63,200	68,600	3.0	65,300	2.8	3.2	
		ヒューリック九段ビル（底地）	N	11,100	11,191	14,100	(注6)	14,100	3.2	14,000	2.8	3.3	
		虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	7,794	12,000	16,900	12,200	3.0	12,000	2.7	3.1	
		ラピロス六本木	N	6,210	6,568	10,200	13,100	10,400	3.2	9,980	2.9	3.4	
		ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,667	4,860	4,830	4,840	3.7	4,870	3.5	3.9	
		ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,426	4,410	4,810	4,540	3.6	4,350	3.7	3.8	
		ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,397	2,970	3,200	3,020	3.4	2,950	3.2	3.6	
		ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,106	2,770	3,180	2,810	3.9	2,750	4.0	4.1	
		御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	35,476	46,655	37,324	47,306	2.9	45,787	2.7	3.0	
		ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,724	3,150	3,100	3,170	3.6	3,120	3.4	3.7	
		東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,554	2,120	1,590	2,160	3.8	2,080	3.6	4.0	
		ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	17,494	22,300	25,700	22,600	2.7	21,900	2.5	2.8	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,052	5,900	6,080	6,040	3.2	5,840	3.3	3.4	
		ヒューリック神保町ビル	N	1,460	1,539	1,720	1,710	1,730	3.6	1,700	3.4	3.7	
		ヒューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,575	3,450	3,660	3,750	3.4	3,320	3.2	3.6	
		番町ハウス	D	2,750	2,758	3,600	3,010	3,600	3.5	3,600	3.3	3.7	
		恵比寿南ビル（注7）	T	2,420	2,418	2,640	2,640	2,740	3.6	2,590	3.6	3.7	
		ヒューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,483	1,430	1,580	1,460	3.7	1,410	3.8	3.9	
		ヒューリック浅草橋ビル（注8）	T	4,750	4,169	4,790	4,770	4,710	4.7	4,830	4.7	—	
		ヒューリック恵比寿ビル	C	1,275	1,283	1,480	1,070	1,540	3.5	1,480	3.3	3.6	
		ヒューリック両国ビル	N	5,610	5,341	6,066	5,067	6,120	3.6	6,003	3.4	3.7	
		ヒューリック浅草橋江戸通	N	5,420	5,256	6,102	5,265	6,129	3.7	6,075	3.3	3.6	
		ヒューリック中野ビル	N	3,200	3,195	3,690	3,042	3,726	3.6	3,645	3.4	3.7	
		ヒューリック上野ビル	N	4,100	4,109	4,590	4,860	4,644	3.4	4,536	3.2	3.5	
		ヒューリック麴町ビル	D	12,600	12,492	13,600	16,600	14,200	2.9	13,400	2.7	3.1	
		吉祥寺富士ビル	T	5,150	5,144	6,410	6,860	6,500	4.0	6,370	4.1	4.2	
		ヒューリック八王子ビル	N	4,900	4,738	5,256	4,554	5,292	4.6	5,211	4.4	4.7	
		ヒューリック神戸ビル	D	6,710	6,825	6,960	7,590	7,020	4.0	6,930	3.8	4.2	
		ヒューリック五反田ビル	T	6,162	6,218	6,390	7,460	6,490	3.8	6,350	3.9	4.0	
		ヒューリック王子ビル（注9）	T	5,300	5,259	5,480	6,540	5,570	3.9	5,440	4.0	4.1	
		ヒューリック小舟町ビル	C	10,970	10,990	11,500	8,930	11,800	3.4	11,500	3.2	3.5	
		ヒューリック駒込ビル	N	1,930	1,935	1,989	1,989	2,007	3.6	1,962	3.4	3.7	
		亀戸富士ビル	N	3,000	3,024	3,375	3,384	3,402	3.8	3,339	3.6	3.9	
		小計		—	251,997	246,403	298,253	—	304,216	—	294,618	—	—
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,461	12,100	12,600	12,300	4.0	12,000	4.1	4.2	
		大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,376	7,340	7,770	7,400	4.2	7,320	4.3	4.4	
		ヒューリック神宮前ビル（注10）	T	2,660	2,684	3,590	3,920	3,670	3.3	3,560	3.4	3.5	
		ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,187	1,450	1,660	1,460	4.3	1,440	4.4	4.5	
		HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,035	3,600	2,995	3,655	2.8	3,545	2.6	2.9	
		HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	2,928	3,390	3,310	3,420	3.5	3,350	3.3	3.6	
		ヒューリック志村坂上	N	7,556	7,023	7,460	7,680	7,560	4.3	7,360	4.1	4.5	
		ヒューリック目白	N	5,670	5,532	6,590	6,380	6,660	3.4	6,520	3.2	3.5	
		小計		—	38,958	38,229	45,520	46,315	46,125	—	45,095	—	—
		中計		—	290,955	284,633	343,773	—	350,341	—	339,713	—	—

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) (注 5)	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 (%)	
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,185	13,500	14,000	13,600	3.4	13,300	3.2	3.5	
	相鉄フレッサイン東京六本木	N	9,950	9,653	10,700	10,400	10,800	3.6	10,600	3.4	3.7	
	ヒューリック築地三丁目ビル	N	6,972	6,723	7,550	6,960	7,630	3.5	7,470	3.3	3.6	
	ヒューリック雷門ビル	N	5,900	5,892	6,330	6,240	6,390	3.3	6,260	3.1	3.4	
	グランドニッコー東京ベイ 舞浜	N	27,000	27,056	28,750	28,700	29,050	3.7	28,450	3.5	3.8	
	中計	—	61,342	60,511	66,830	66,300	67,470	—	66,080	—	—	
その他	有料老人ホーム	アリア松原	N	3,244	3,054	4,550	4,480	4,570	4.2	4,530	3.9	4.3
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,172	7,160	7,070	7,190	4.5	7,130	4.2	4.6
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,749	3,830	3,760	3,930	4.4	3,810	4.1	4.5
		トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,639	3,700	3,230	3,710	4.4	3,680	4.1	4.5
		トラストガーデン常磐松	N	3,030	2,826	3,570	3,390	3,600	3.9	3,540	3.7	4.0
		SOMP0ケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,612	1,910	1,310	1,930	5.0	1,880	4.8	5.2
		チャームスイート新宿戸山	N	3,323	3,261	3,720	3,760	3,750	3.8	3,680	3.6	3.9
		チャームスイート石神井公園	N	3,200	3,092	3,430	3,450	3,460	4.1	3,400	3.9	4.2
		ヒューリック調布	N	3,340	3,297	3,740	3,460	3,770	4.0	3,710	3.8	4.1
		アリスタージュ経堂	N	9,000	8,974	10,070	10,165	10,165	3.7	9,975	3.5	3.8
		グランダ学芸大学	N	2,200	2,214	2,430	2,410	2,450	3.6	2,410	3.4	3.7
		チャームプレミア田園調布	N	2,550	2,584	2,710	2,620	2,730	3.7	2,680	3.5	3.8
		ソナーレ石神井	N	2,400	2,434	2,570	2,490	2,590	3.8	2,540	3.6	3.9
	小計	—	45,067	43,914	53,390	51,595	53,845	—	52,965	—	—	
	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	4,424	5,320	5,500	5,350	4.2	5,290	3.9	4.3
		田端ネットワークセンター	N	1,355	1,340	1,550	1,780	1,560	4.7	1,540	4.4	4.8
		広島ネットワークセンター	N	1,080	994	1,160	1,330	1,160	5.7	1,150	5.4	5.8
		熱田ネットワークセンター	N	1,015	931	1,020	1,200	1,020	5.4	1,020	5.1	5.5
		長野ネットワークセンター	N	305	289	344	296	345	6.8	343	6.6	7.0
		千葉ネットワークセンター	N	7,060	6,570	7,720	4,610	7,740	4.8	7,700	4.5	4.9
		札幌ネットワークセンター	N	2,510	2,450	2,540	2,710	2,540	5.1	2,530	4.8	5.2
		京阪奈ネットワークセンター	N	1,250	1,158	1,350	1,230	1,350	5.2	1,350	4.9	5.3
		小計	—	19,145	18,160	21,004	18,656	21,065	—	20,923	—	—
	中計	—	64,212	62,075	74,394	70,251	74,910	—	73,888	—	—	
合計		—	416,509	407,220	484,997	—	492,721	—	479,681	—	—	

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

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

(注 3) 「当期末帳簿価格」は、当期末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) 価格時点は当期末現在の時点です。

(注 5) 「積算価格」は、本投資法人が保有する準共有持分に相当する価格の百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注 6) 「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 7) 「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度～3 年度は 3.5%、4 年度以降は 3.6%となっていますが、表中では 4 年度以降の数値（3.6%）を記載しています。

(注 8) 「ヒューリック浅草橋ビル」については、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式（有期還元法（修正インウッド式））が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法（修正インウッド式）における割引率を記載しています。また、DCF 法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。

(注 9) 「ヒューリック王子ビル」の割引率は、初年度～10 年度は 3.9%、11 年度は 4.0%となっていますが、表中では 11 年度の数値（4.0%）を記載しています。

(注 10) 「ヒューリック神宮前ビル」の割引率は、初年度～3 年度は 3.3%、4 年度以降は 3.4%となっていますが、表中では 4 年度以降の数値（3.4%）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

当期末現在の各保有資産に関し、2025 年 2 月期（第 22 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)
ヒューリック神谷町ビル	東京都 港区	貸室整備工事（空調設備）	自 2025 年 7 月 至 2025 年 8 月	101
御茶ノ水ソラシティ	東京都 千代田区	照明器具 LED 工事	自 2025 年 6 月 至 2025 年 7 月	83
ヒューリック飯田橋ビル	東京都 千代田区	空調設備改修工事	自 2025 年 5 月 至 2025 年 7 月	80
ヒューリック神田ビル	東京都 千代田区	空調設備改修工事	自 2025 年 5 月 至 2025 年 7 月	77
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 2025 年 9 月 至 2026 年 2 月	70
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都 中央区	エレベーター更新工事	自 2025 年 11 月 至 2026 年 1 月	60
ヒューリック神谷町ビル	東京都 港区	貸室整備工事（電気設備）	自 2025 年 7 月 至 2025 年 8 月	50
SOMPO ケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県 鎌倉市	屋上防水改修工事	自 2025 年 11 月 至 2025 年 12 月	38
SOMPO ケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県 鎌倉市	業務用給湯設備更新工事	自 2025 年 9 月 至 2025 年 10 月	20

(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 556,051 千円であり、修繕費に計上した 126,228 千円と合わせ、合計 682,279 千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
大井町再開発ビル 2 号棟	東京都 品川区	空気調和機更新工事	自 2024 年 12 月 至 2025 年 2 月	93
京阪奈ネットワークセンター	京都府 木津川市	複合火災受信機更新工事	自 2024 年 11 月 至 2025 年 2 月	30
SOMPO ケアラヴィーレ北鎌倉	神奈川県 鎌倉市	共用部空調更新工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 2 月	26
その他				405
合 計				556

（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、当期末現在において、「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	2,712	31,919.66	32,487.06	98.3

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

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

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

（注 4）「稼働率」は、一棟の建物全体について、当期末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

当期末現在において、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	31,919.66	2,712	2,605	2027 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	551	380	2027 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	632	524		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	314	178		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	283	238		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	167	131		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	188	126		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	178	146	2025 年 10 月 15 日	
		東京西池袋ビルディング（注 8）	1,429.74	112	190	2026 年 3 月 30 日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	880	662	2026 年 12 月 24 日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	252	204	2026 年 3 月 30 日	
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	78	60	2026 年 4 月 27 日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	2,331.29	149	94	2025 年 9 月 30 日	
		番町ハウス	1,981.83	(注 28)	132	2025 年 10 月 31 日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	(注 28)	(注 28)	2025 年 12 月 26 日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	82	59	2026 年 6 月 27 日	
		ヒューリック浅草橋ビル（注 9）	5,280.72	350	234	2064 年 12 月 31 日	契約満了により終了
		ヒューリック恵比寿ビル	1,059.22	71	58	2026 年 12 月 19 日	契約満了 6 ヶ月前までに書面による意思表示がないときは 2 年間自動更新
		ヒューリック両国ビル（注10）	4,569.34	287	210	2027 年 3 月 25 日	
		ヒューリック浅草橋江戸通（注11）	3,956.73	272	131	2027 年 3 月 25 日	
		ヒューリック中野ビル（注12）	2,616.83	170	136	2025 年 10 月 15 日	
		ヒューリック上野ビル（注13）	3,031.85	211	190	2026 年 3 月 30 日	
		ヒューリック麹町ビル（注14）	5,380.17	528	340	2026 年 10 月 31 日	
		吉祥寺富士ビル（注15）	3,958.37	(注 28)	(注 28)	2026 年 10 月 31 日	
		ヒューリック八王子ビル（注16）	3,768.00	285	193	2025 年 10 月 15 日	
		ヒューリック神戸ビル（注17）	4,991.30	387	445	2026 年 10 月 31 日	
		ヒューリック五反田ビル（注18）	4,246.19	316	269	2025 年 10 月 27 日	
		ヒューリック王子ビル（注19）	3,695.59	263	164	2026 年 2 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	ヒューリック小舟町ビル（注 20）	7,781.30	582	770	2026 年 7 月 2 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
		ヒューリック駒込ビル（注 21）	1,310.40	（注 28）	（注 28）	2026 年 11 月 30 日	
		亀戸富士ビル（注 22）	2,376.29	（注 28）	（注 28）	2027 年 6 月 26 日	
		大井町再開発ビル 2 号棟	14,485.66	624	656	2027 年 2 月 6 日	
		大井町再開発ビル 1 号棟（注23）	10,612.67	438	529	2025 年 9 月 30 日	
		ヒューリック神宮前ビル	1,660.60	162	94	2027年 2 月 6 日	
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	94	69	2025年12月26日	
		HULIC &New SHIBUYA（注 24）	898.62	127	114	2026年 6 月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	152	135	2026年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	438	307	2025年 6 月28日	
		ヒューリック目白	3,805.72	279	187	2027年 3 月25日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目 （注 25）	6,984.32	480	480	2026年10月31日	
		相鉄フレッサイン東京六本木 （注 26）	4,816.89	432	108	2026年11月30日	
		ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	（注 28）	（注 28）	2027年 3 月25日	
		ヒューリック雷門ビル	6,493.82	（注 28）	（注 28）	2026年12月21日	
		アリア松原	5,454.48	（注 28）	（注 28）	2027 年 2 月 6 日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	（注 28）	（注 28）		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	（注 28）	（注 28）		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	（注 28）	（注 28）		
		トラストガーデン常磐松	2,893.82	（注 28）	（注 28）	2025 年 8 月 31 日	
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	（注 28）	（注 28）	2026 年 6 月 29 日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	（注 28）	（注 28）	2026 年 9 月 26 日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	（注 28）	（注 28）	2026 年 9 月 11 日	
		ヒューリック調布	4,357.58	173	144	2026 年 3 月 30 日	
		アリスタージュ経堂（注27）	13,279.12	（注 28）	（注 28）	2026 年 10 月 31 日	
		グランダ学芸大学	2,803.79	（注 28）	（注 28）	2027 年 3 月 30 日	
		チャームプレミア田園調布	1,983.71	（注 28）	（注 28）	2026 年 3 月 29 日	
		ソナーレ石神井	2,295.79	（注 28）	（注 28）	2026 年 3 月 29 日	
				合計	274,502.16	17,860	14,878

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)
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		
		広島ネットワークセンター	5,208.54	88	44		
		熱田ネットワークセンター	4,943.10	73	37		
		長野ネットワークセンター	2,211.24	33	17	2036 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		
		京阪奈ネットワークセンター	9,273.44	94	47		
		合計	71,373.66	1,265	632	—	

(注 1) 「賃貸面積」は、当期末現在における各資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。

(注 2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含み、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載し、各資産のうち底地のみを保有する物件については、当期末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、当期末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、当期末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当期末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」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 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) 「ヒューリック浅草橋ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 10) 「ヒューリック両国ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 11) 「ヒューリック浅草橋江戸通」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 12) 「ヒューリック中野ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 13) 「ヒューリック上野ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 14) 「ヒューリック麹町ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 15) 「吉祥寺富士ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 16) 「ヒューリック八王子ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 17) 「ヒューリック神戸ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

(注 18) 「ヒューリック五反田ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。

- (注19) 「ヒューリック王子ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注20) 「ヒューリック小舟町ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注21) 「ヒューリック駒込ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注22) 「亀戸富士ビル」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注23) 「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24) 「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25) 「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26) 「相鉄フレッサイン東京六本木」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27) 「アリストージュ経堂」の賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（95.0%）に相当する数値を記載しています。
- (注28) 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29) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「総賃料収入」、「敷金・保証金」及び「賃貸面積」を記載しています。

（5）賃貸面積上位エンドテナント

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

エンド テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積 比率 (%) (注2)	契約満了日 (注3)	契約形態 (注4)
ソフトバンク株式会社	池袋ネットワークセンター 田端ネットワークセンター 広島ネットワークセンター 熱田ネットワークセンター 長野ネットワークセンター 千葉ネットワークセンター 札幌ネットワークセンター 京阪奈ネットワークセンター	71,373.66	18.2	2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2030年9月30日 2036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
ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ヒューリック雷門ビル グランドニッコー東京ベイ 舞浜	39,365.24	10.0	2032年7月1日 2040年12月31日	普通建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	ヒューリック九段ビル（底地） 大井町再開発ビル2号棟 大井町再開発ビル1号棟	28,449.40	7.2	2063年2月6日 2027年2月6日 2025年9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
株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麴町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル ヒューリック小舟町ビル ヒューリック駒込ビル 亀戸富士ビル	28,317.26	7.2	(注5)	普通建物賃貸借契約
株式会社ハイメディック	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	4.2	2028年1月24日 2028年1月24日 2028年1月24日 2036年2月29日	普通建物賃貸借契約
株式会社チャーム・ケア・コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布 チャームプレミア田園調布	13,792.86	3.5	2045年10月31日 2044年10月31日 2047年7月20日 2048年3月31日	普通建物賃貸借契約
京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.4	2042年5月7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 相鉄フレッサイン東京六本木	11,801.21	3.0	2046年9月30日 2047年10月9日	定期建物賃貸借契約
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原 グランダ学芸大学	8,258.27	2.1	2030年9月30日 2043年4月30日	普通建物賃貸借契約
みずほ証券株式会社	御茶ノ水ソラシティ ヒューリック上野ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル	5,522.25	1.4	(注5)	定期建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約 普通建物賃貸借契約

- （注1）「賃貸面積」は、当期末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。
- ・「グランドニッコー東京ベイ 舞浜」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（50.0%）に相当する数値を記載しています。
 - ・「ヒューリック九段ビル（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。
 - ・「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「ヒューリック中野ビル」、「ヒューリック上野ビル」、「ヒューリック麹町ビル」、「吉祥寺富士ビル」、「ヒューリック八王子ビル」、「ヒューリック神戸ビル」、「ヒューリック五反田ビル」、「ヒューリック王子ビル」、「ヒューリック小舟町ビル」、「ヒューリック駒込ビル」及び「亀戸富士ビル」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（90.0%）に相当する数値を記載しています。
 - ・「アリスタージュ経堂」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。
 - ・「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。
- （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当期末現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- （注4）「契約形態」は、当期末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）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 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 神谷町ビル	ヒューリック九 段ビル（底地）	虎ノ門ファース トガーデン	ラピロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	1,361,532	265,002	289,675	341,956	150,607	155,001	92,195
賃貸事業収入	1,251,025	265,002	264,863	317,384	134,276	141,426	83,528
その他賃貸事業収入	110,506	—	24,811	24,571	16,330	13,575	8,667
賃貸事業費用	397,518	40,572	143,154	157,904	85,046	66,291	38,307
公租公課	90,697	38,702	46,343	53,966	14,470	4,089	11,141
水道光熱費	97,152	—	21,804	21,603	12,809	11,189	8,114
保険料	1,176	38	264	809	243	120	101
修繕費	15,071	—	2,420	825	10,125	2,655	523
管理委託費	99,299	1,325	4,914	6,387	13,879	7,784	5,829
その他賃貸事業費用	8,174	506	26,167	55,652	10,614	30,942	1,268
減価償却費	85,946	—	41,239	18,659	22,903	9,509	11,328
賃貸事業損益	964,013	224,429	146,520	184,051	65,560	88,710	53,888
NOI	1,049,960	224,429	187,760	202,710	88,464	98,220	65,217

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水 ソラシティ	ヒューリック東 上野一丁目ビル	東京西池袋ビル ディング	ヒューリック 虎ノ門ビル	ヒューリック 渋谷一丁目ビル	ヒューリック 神保町ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	108,356	（注１）	93,974	56,902	451,372	135,872	43,071
賃貸事業収入	94,109	（注１）	83,573	56,182	424,835	125,873	36,274
その他賃貸事業収入	14,246	（注１）	10,400	720	26,537	9,999	6,797
賃貸事業費用	44,216	（注１）	48,408	20,656	203,397	44,863	19,456
公租公課	10,708	（注１）	8,758	2,493	74,084	10,493	3,713
水道光熱費	9,073	（注１）	8,008	—	23,521	8,081	2,846
保険料	115	（注１）	116	129	327	131	57
修繕費	1,794	（注１）	1,891	—	3,818	1,268	1,889
管理委託費	11,016	（注１）	10,222	9,790	40,498	7,841	3,742
その他賃貸事業費用	2,030	（注１）	2,802	3,523	8,820	1,432	1,573
減価償却費	9,478	（注１）	16,609	4,719	52,325	15,615	5,634
賃貸事業損益	64,139	（注１）	45,566	36,246	247,975	91,009	23,615
NOI	73,617	600,769	62,175	40,966	300,301	106,624	29,249

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック五 反田山手通ビル	番町ハウス	恵比寿南ビル	ヒューリック 飯田橋ビル	ヒューリック 浅草橋ビル	ヒューリック 恵比寿ビル	ヒューリック 両国ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	106,295	(注1)	(注1)	46,327	283,349	38,694	153,015
賃貸事業収入	92,510	(注1)	(注1)	41,114	267,090	35,382	136,510
その他賃貸事業収入	13,784	(注1)	(注1)	5,213	16,258	3,312	16,504
賃貸事業費用	59,596	(注1)	(注1)	18,902	205,259	11,393	74,686
公租公課	6,048	(注1)	(注1)	4,056	12,624	3,144	10,287
水道光熱費	10,118	(注1)	(注1)	5,001	24,245	2,587	15,574
保険料	148	(注1)	(注1)	60	397	33	202
修繕費	882	(注1)	(注1)	397	3,035	291	1,624
管理委託費	5,826	(注1)	(注1)	4,074	58,007	2,928	11,746
その他賃貸事業費用	25,320	(注1)	(注1)	898	14,869	726	1,029
減価償却費	11,252	(注1)	(注1)	4,414	92,078	1,681	34,222
賃貸事業損益	46,698	(注1)	(注1)	27,424	78,089	27,301	78,328
NOI	57,950	59,452	44,781	31,838	170,168	28,982	112,550

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 浅草橋江戸通	ヒューリック 中野ビル	ヒューリック 上野ビル	ヒューリック 麹町ビル	吉祥寺富士ビル	ヒューリック 八王子ビル	ヒューリック 神戸ビル
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	147,159	97,058	121,910	281,640	(注1)	157,243	212,011
賃貸事業収入	136,716	85,097	105,934	263,856	(注1)	142,312	193,397
その他賃貸事業収入	10,443	11,960	15,975	17,783	(注1)	14,931	18,614
賃貸事業費用	56,625	35,753	41,564	96,027	(注1)	51,339	72,286
公租公課	8,718	7,167	12,048	28,816	(注1)	6,672	16,773
水道光熱費	7,899	6,870	11,561	13,990	(注1)	11,788	13,140
保険料	177	134	133	254	(注1)	153	201
修繕費	1,217	1,605	1,179	497	(注1)	216	9,200
管理委託費	9,454	9,503	8,692	22,161	(注1)	8,244	21,370
その他賃貸事業費用	996	1,576	2,507	1,705	(注1)	887	996
減価償却費	28,160	8,894	5,441	28,600	(注1)	23,377	10,604
賃貸事業損益	90,533	61,304	80,345	185,613	(注1)	105,904	139,724
NOI	118,694	70,199	85,787	214,213	134,658	129,281	150,329

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 五反田ビル	ヒューリック 王子ビル	ヒューリック 小舟町ビル	ヒューリック 駒込ビル	亀戸富士ビル	大井町再開発 ビル 2 号棟	大井町再開発 ビル 1 号棟
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	152,491	150,367	321,923	(注 1)	(注 1)	312,000	218,931
賃貸事業収入	140,520	131,678	291,171	(注 1)	(注 1)	312,000	218,931
その他賃貸事業収入	11,971	18,688	30,752	(注 1)	(注 1)	—	—
賃貸事業費用	44,411	58,457	125,263	(注 1)	(注 1)	83,992	97,624
公租公課	14,263	10,802	35,155	(注 1)	(注 1)	36,609	39,812
水道光熱費	9,948	14,740	23,112	(注 1)	(注 1)	—	—
保険料	174	155	533	(注 1)	(注 1)	359	1,811
修繕費	1,001	48	7,214	(注 1)	(注 1)	—	16,820
管理委託費	8,501	10,467	32,086	(注 1)	(注 1)	6,240	4,378
その他賃貸事業費用	672	522	1,487	(注 1)	(注 1)	505	7,925
減価償却費	9,849	21,721	25,672	(注 1)	(注 1)	40,278	26,875
賃貸事業損益	108,080	91,909	196,659	(注 1)	(注 1)	228,007	121,306
NOI	117,929	113,630	222,332	36,976	73,319	268,285	148,182

（単位：千円）

物件名称	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 等々力ビル	HULIC &New SHIBUYA	HULIC &New SHINBASHI	ヒューリック 志村坂上	ヒューリック 目白
運用日数	152	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	(注 1)	87,376	54,621	71,447	84,166	247,949	150,773
賃貸事業収入	(注 1)	81,223	47,159	63,314	75,963	219,172	140,057
その他賃貸事業収入	(注 1)	6,152	7,462	8,132	8,202	28,776	10,716
賃貸事業費用	(注 1)	22,322	23,421	24,800	35,696	133,117	55,484
公租公課	(注 1)	7,665	4,617	4,546	5,629	22,672	10,628
水道光熱費	(注 1)	5,465	6,427	6,407	6,490	25,592	8,560
保険料	(注 1)	54	66	45	85	313	163
修繕費	(注 1)	42	1,025	1,134	3,527	350	1,128
管理委託費	(注 1)	3,197	4,556	2,986	5,904	27,137	10,683
その他賃貸事業費用	(注 1)	473	1,042	977	1,049	4,412	840
減価償却費	(注 1)	5,422	5,684	8,702	13,009	52,638	23,479
賃貸事業損益	(注 1)	65,054	31,199	46,646	48,470	114,832	95,289
NOI	67,628	70,477	36,884	55,349	61,480	167,471	118,768

（単位：千円）

物件名称	相鉄フレッサイ ン銀座七丁目	相鉄フレッサイ ン東京六本木	ヒューリック 築地三丁目ビル	ヒューリック 雷門ビル	グランドニッコ ー東京ベイ 舞浜	アリア松原	トラストガーデ ン用賀の杜
運用日数	181	181	181	181	67	181	181
賃貸事業収益	240,000	216,000	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	240,000	216,000	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	—	—	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業費用	60,158	66,568	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	28,665	25,250	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	—	—	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
保険料	241	216	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	—	—	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
管理委託費	2,400	2,160	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	605	508	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	28,246	38,433	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業損益	179,841	149,431	(注1)	(注1)	177,379	(注1)	(注1)
NOI	208,087	187,865	(注1)	112,189	205,241	95,078	160,007

（単位：千円）

物件名称	トラストガーデ ン桜新町	トラストガーデ ン杉並宮前	トラストガーデ ン常磐松	SOMPOケア ラヴ イーレ北鎌倉	チャームスイー ト新宿戸山	チャームスイー ト石神井公園	ヒューリック 調布
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	95,195
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	86,368
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	8,827
賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	37,068
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	6,918
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	7,903
保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	103
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	210
管理委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	2,173
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	508
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	19,250
賃貸事業損益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	58,126
NOI	84,178	79,210	70,805	49,940	73,879	74,505	77,377

（単位：千円）

物件名称	アリスタージュ 経堂	グランダ 学芸大学	チャームプレミ ア田園調布	ソナーレ石神井	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
運用日数	181	181	181	181	181	181	181
賃貸事業収益	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	130,176	43,285	42,091
賃貸事業収入	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	130,176	43,285	42,091
その他賃貸事業収入	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	—	—	—
賃貸事業費用	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	30,192	11,808	13,754
公租公課	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	16,994	5,193	6,002
水道光熱費	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	—	—	—
保険料	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	175	54	78
修繕費	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	630	1,230	—
管理委託費	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	963	722	1,320
その他賃貸事業費用	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	505	505	504
減価償却費	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	10,924	4,102	5,848
賃貸事業損益	(注 1)	(注 1)	(注 1)	(注 1)	99,983	31,476	28,337
NOI	193,177	44,700	50,480	49,313	110,907	35,578	34,185

（単位：千円）

物件名称	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
賃貸事業収益	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166
賃貸事業収入	35,273	16,708	214,687	80,358	45,166
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—
賃貸事業費用	11,204	6,878	83,935	25,639	18,114
公租公課	4,743	2,190	30,544	14,287	8,490
水道光熱費	—	—	—	—	—
保険料	66	42	531	205	114
修繕費	—	—	739	—	—
管理委託費	960	840	1,803	780	1,200
その他賃貸事業費用	504	504	1,305	1,305	1,305
減価償却費	4,929	3,301	49,011	9,062	7,005
賃貸事業損益	24,069	9,829	130,752	54,718	27,051
NOI	28,999	13,131	179,764	63,780	34,056

（注 1） 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 2） 「NOI」 は、以下の式を用い算出しています。

「NOI」 ＝ 賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費