

HPのご案内 <https://www.hulic-reit.co.jp/>

本投資法人のホームページは、2020年10月にリニューアルを実施しました。IR情報をはじめ詳しい情報を入手いただくことができますのでぜひ一度ご覧ください。



投資主メモ

決算期：毎年2月末日・毎年8月末日
投資主総会：2年に1回以上開催
同基準日：本投資法人規約に定める日
分配金受領基準日：毎年2月末日・8月末日
投資主名簿等管理人：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
同事務取扱場所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
本店証券代行部
(郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
(電話お問い合わせ先) みずほ信託銀行株式会社 証券代行部
☎ 0120-288-324 (フリーダイヤル 平日 9時～17時)
上場金融商品取引所：東京証券取引所 (証券コード：3295)

◎住所変更等手続きについて

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

◎分配金について

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

また、分配金の銀行等への振込ご指定については、上記住所変更等手続きと同様、証券会社宛にお願いします。

(注) 分配金は本投資法人規約の規定により、分配金支払開始日より3年以内にお受取りになりませんとお支払できなくなりますので、お早めにお受取りください。

第14期 資産運用報告

自 2020年9月1日
至 2021年2月28日

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS PLUS

ヒューリックリート投資法人

東京都中央区八丁堀二丁目26番9号 <https://www.hulic-reit.co.jp/>

投資主の皆様へ

最初に、この度の新型コロナウイルス感染症によりお亡くなりになられた方々に謹んでお悔やみ申し上げますとともに、罹患された方々に心よりお見舞い申し上げます。

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

本投資法人は、この度、第14期(2021年2月期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の方強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、第14期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、2020年10月にヒューリック中野ビル及びヒューリック八王子ビルの取得、ヒューリック日本橋本町一丁目ビル、ヒューリック大森ビル及びオーキッドスクエア(準共有持分50%)の譲渡の資産の入替えを行いました。その結果、当期末現在における保有物件は58物件、資産規模(取得価格合計)は3,504億円となりました。また、当期末現在のポートフォリオ全体の稼働率は99.6%となり、引き続き高い水準を維持しています。これらの結果、当期の運用実績は、営業収益111億円、営業利益62億円、当期純利益54億円を計上し、投資口1口当たりの分配金は4,052円となりました。

ESG(環境、社会、ガバナンス)関連の取組みでは、2020年10月に実施されたGRESBリアルエステイト評価の「GRESBレーティング」において、最上位の「5スター」を取得し、MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクトリーダーズ指数」の構成銘柄として、2020年12月の構成銘柄見直し後も継続して選定されています。また、財務面では2020年10月に本投資法人初となるグリーンボンドを発行し、(株)日本格付研究所より最上位の「Green 1」のグリーンボンド評価を取得しました。

第15期(2021年8月期)に入り、2021年4月に上場後7回目となる公募増資を実施し、引き続き安定性に軸足を置いた資産の入替え(2物件取得・2物件譲渡(オーキッドスクエアの分割譲渡を含みます))を行いつつ、LTV(総資産に対する有利子負債の比率)を第13期末(2020年8月末)の46.6%から44.6%(公募増資後想定)に引き下げました。

本投資法人は、今後もヒューリックグループのサポートを活用しながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することにより、投資主価値を最大化していくことを目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

ヒューリックリート
投資法人
執行役員
時田 榮治



本年2月に、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の代表取締役社長に就任致しました一寸木和朗でございます。私は本投資法人の設立より資産運用会社の経営に携わってまいりましたが、引き続き本投資法人の持続的な成長並びに投資主価値の最大化を目指してまいります。投資主の皆様をはじめ、テナント様などすべてのステークホルダーの満足度向上に努めるよう全役職員一丸となって邁進してまいりますので、変わらぬご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。

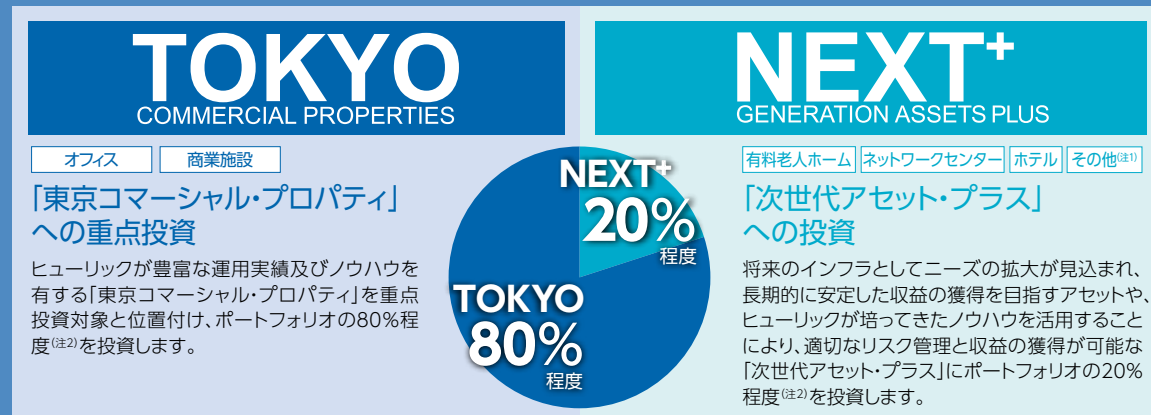
ヒューリックリート
マネジメント
株式会社
代表取締役社長
一寸木 和朗



ヒューリックリートの特徴

「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット・プラス」への投資

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



(注1) オフィス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ものをいいます。

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

決算ハイライト

第14期
1口当たり確定分配金

4,052円

物件数

58物件

第15期 1口当たり予想分配金^(注2)

3,550円

資産規模
(取得価格合計)

3,504億円

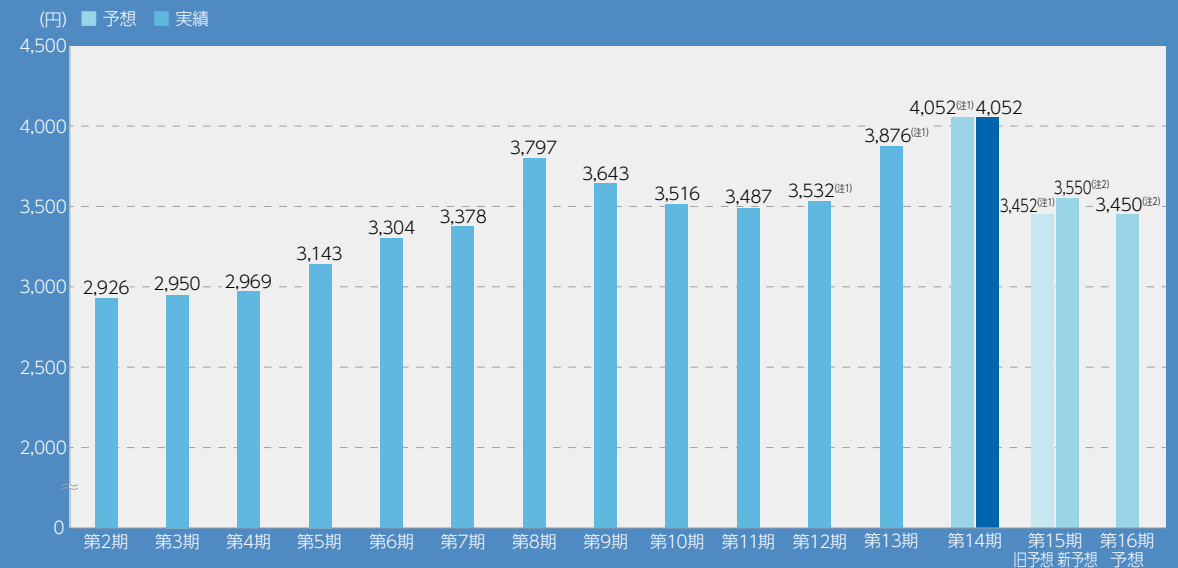
第16期 1口当たり予想分配金^(注2)

3,450円

稼働率

99.6%
(第14期末(2021年2月末)時点)

1口当たり分配金の推移



(注1) 利益超過分配金を含みます。

(注2) 上記予想分配金のうち、第15期及び第16期の予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2021年4月14日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

Contents

決算ハイライト	1	Ⅲ.損益計算書	34
資産規模の推移	2	Ⅳ.投資主資本等変動計算書	35
第14期外部成長	4	Ⅴ.注記表	36
第14期内部成長	6	Ⅵ.金銭の分配に係る計算書	48
ESG情報	7	Ⅶ.監査報告書	49
ポートフォリオマップ	8	Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	51
Ⅰ.資産運用報告	10	投資主インフォメーション	53
Ⅱ.貸借対照表	32		

資産規模の推移

▶ 着実な外部成長及び戦略的なポートフォリオ構築の実現

資産規模

(第14期末(2021年2月末)時点)

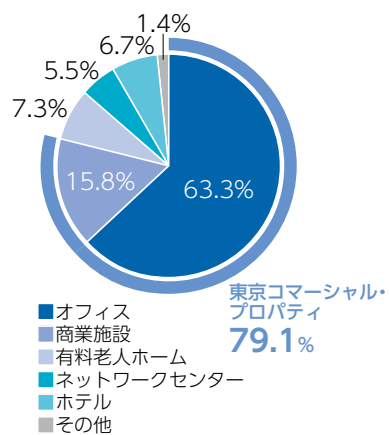
58 物件 3,504 億円

スポンサー開発物件	23物件	1,573億円
スポンサー保有・スポンサールート物件	31物件	1,839億円
第三者からの取得(独自ルート)物件	4物件	92億円

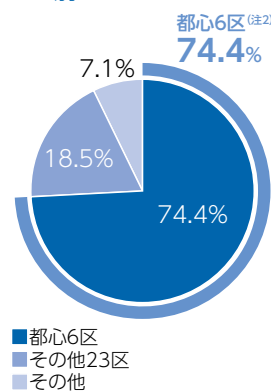
▶ ポートフォリオサマリー

■ ポートフォリオ全体(注1)

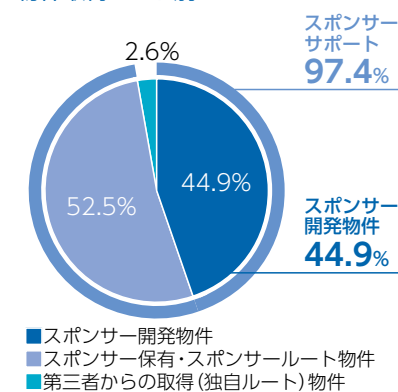
用途別



エリア別



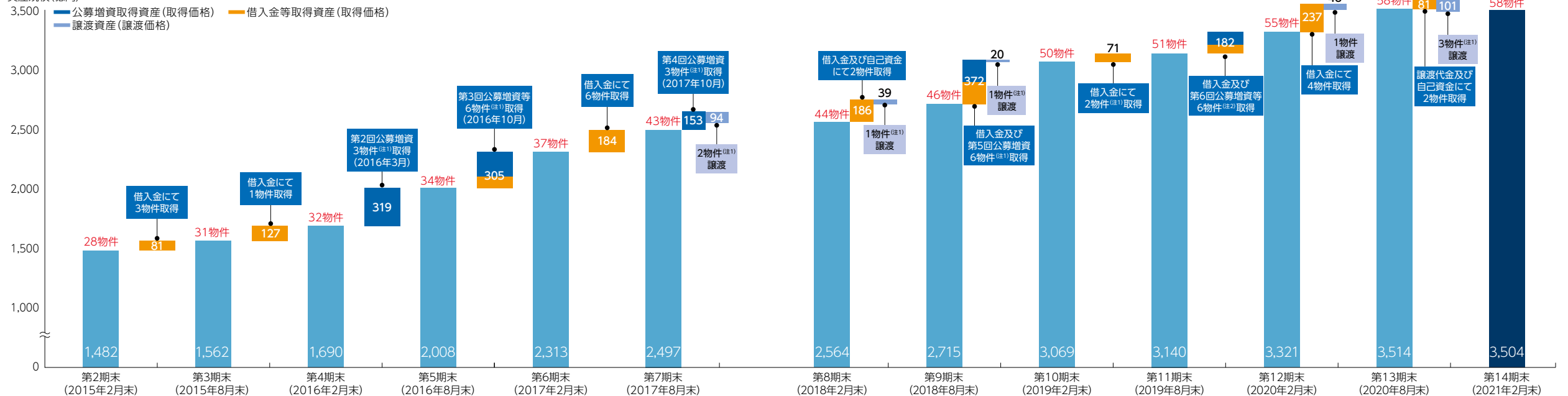
物件取得ルート別



(注1)取得価格に基づく割合です。

(注2)千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

資産規模(億円)



(注1)追加取得又は一部譲渡した物件を含みます。

(注2)追加取得及び底地の一部の取得を含みます。

TOKYO

COMMERCIAL PROPERTIES

東京コマーシャル・プロパティ

オフィス 26物件

商業施設 12物件

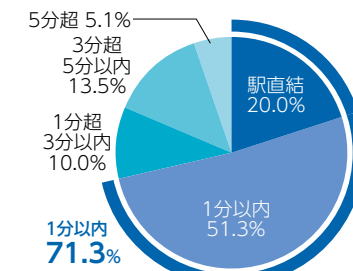
計38物件

(注1)取得価格に基づく割合です。

(注2)都市型商業施設とは、都市の繁華性の高いエリアに位置し、広い商圏を有する商業施設をいい、その他は、都市型商業施設以外の商業施設をいいます。

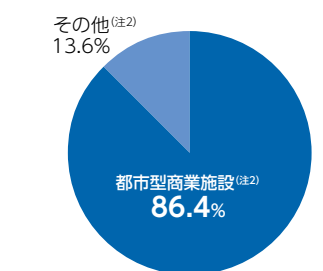
■ オフィスポートフォリオ

最寄駅からの徒歩分数別(注1)



■ 商業施設ポートフォリオ

施設別(注1)



NEXT+

GENERATION ASSETS PLUS

次世代アセット・プラス

有料老人ホーム(注3)
8物件

ネットワークセンター
8物件

ホテル
3物件

その他
1物件

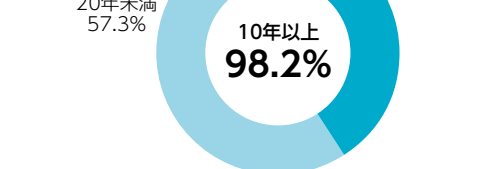
計20物件

(注3)東京コマーシャル・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含みません。

■ 賃貸借期間別(注4)

10年未満1.8%

10年以上 20年未満 57.3%



(注4)賃貸面積に基づく割合です。

次世代アセットのうちその他に分類される「ヒューリック八王子ビル」及び東京コマーシャル・プロパティに分類される「ヒューリック志村坂上」の有料老人ホーム棟は含みません。

第14期外部成長

▶ 厳選投資による外部成長を継続

スポンサーサポートを活用し、2物件8,100百万円を取得し、3物件（2021年3月1日付オーキッドスクエア第2回（準共有持分50%）譲渡分は除きます）10,100百万円を譲渡しました。

■ 第14期取得物件

ヒューリック中野ビル（準共有持分90%取得） 東京コマーシャル・プロパティ オフィス スポンサー開発（銀行店舗建替）



- 最寄駅より徒歩1分の青梅街道沿いに立地
- ビジネスラインとして評価の高い東京メトロ丸ノ内線は、「新宿」駅・「大手町」駅・「東京」駅等ターミナル性の高い駅を停車駅とし、交通利便性に優れた立地
- 1～4階までみずほ銀行が入居、5～8階のオフィスフロアは無柱かつレイアウトのし易い設計



所在地	東京都中野区	最寄駅	東京メトロ丸ノ内線「新中野」駅
取得価格	3,200百万円	駅徒歩	徒歩1分
不動産鑑定評価額 ^(注1)	3,366百万円	稼働率 ^(注3)	100.0%
NOI利回り ^(注2)	4.3%		

ヒューリック八王子ビル（準共有持分90%取得） 次世代アセット・プラス その他(オフィス) スポンサー開発（銀行店舗建替）



- 最寄駅より徒歩8分の甲州街道沿いに立地
- 1～3階までみずほ銀行が入居、4階～6階が銀行店舗及び事務所等のオフィスフロアとなっており、整形無柱で、レイアウト効率に優れた設計
- 駐車場台数39台を完備、営業拠点としてのニーズに対しても、訴求力を有す



所在地	東京都八王子市	最寄駅	JR中央線他「八王子」駅
取得価格	4,900百万円	駅徒歩	徒歩8分
不動産鑑定評価額 ^(注1)	5,229百万円	稼働率 ^(注3)	100.0%
NOI利回り ^(注2)	5.1%		

(注1)取得時点の鑑定評価額を記載しています。

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

(注3)「稼働率」は、第14期末(2021年2月末)現在における総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

▶ スポンサーサポートを活用した継続的な資産入替によるポートフォリオの安定性の向上



■ 資産入替えによる効果

1. スポンサーと連携したポートフォリオの安定性強化

- 収益回復に時間を要する可能性が高い商業施設をスポンサーへ譲渡
- 収益安定性が見込まれる銀行店舗物件をスポンサーから取得



2. スポンサーへの分割譲渡による分配金の平準化

- オーキッドスクエアは、第14期(2021年2月期)・第15期(2021年8月期)に2分割譲渡をすることで、分配金の平準化を図る

3. LTVの引き下げによる安定的かつ健全な財務運営の推進

- 譲渡代金の一部を活用し、借入金の(期限前)返済を行うことで、LTVコントロールを実施



4. ポートフォリオの収益性向上



(注4)オーキッドスクエアは、2分割での譲渡(2020年10月16日付で信託受益権の準共有持分50.0%を、2021年3月1日付で同準共有持分50.0%を譲渡)をしており、第15期(2021年3月1日付)譲渡分を含んだ合計数値を記載しています。

(注5)譲渡益は、譲渡資産の譲渡価格から譲渡時点の(想定)帳簿価格を控除した参考値で、実際の譲渡益とは異なります。

(注6)各譲渡資産の第13期(2020年8月期)におけるNOI(当該期における賃貸事業利益に減価償却費を加算した金額)を年換算した合計金額を取得価格合計で除した数値を小数第2位で四捨五入して記載しています。

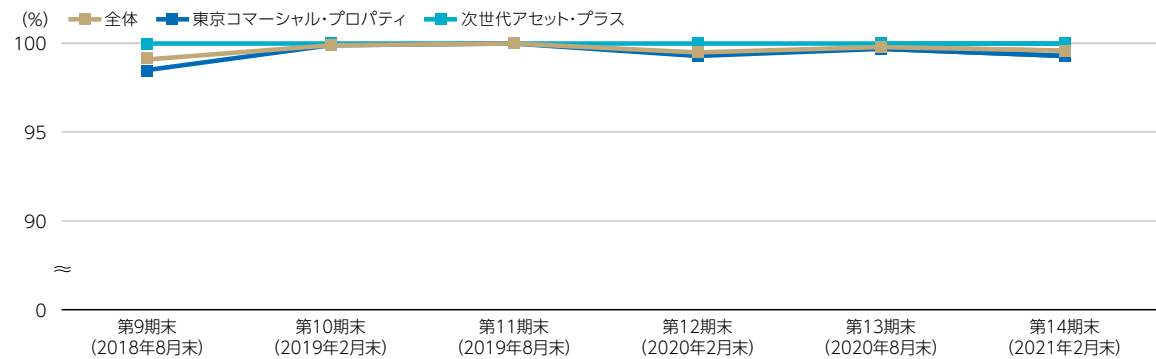
(注7)各取得資産の取得時における鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIの合計を取得価格合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

第14期内部成長

▶ オフィスの運営状況

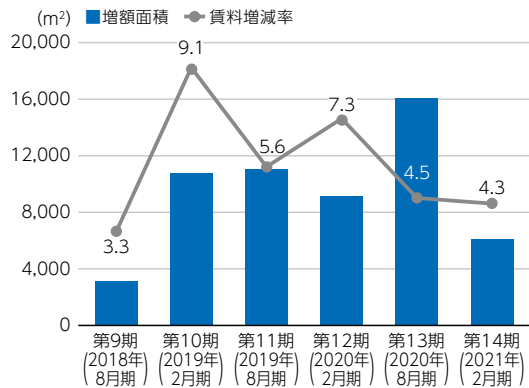
■ 稼働率の推移 (注1)

■ 第14期末(2021年2月末)時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.6%と高稼働率を維持

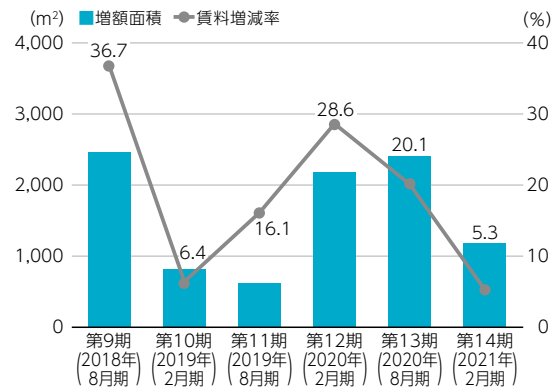


■ 賃料改定及びテナント入替えの実績 (東京コマーシャル・プロパティ)

賃料改定の実績



テナント入替えの実績

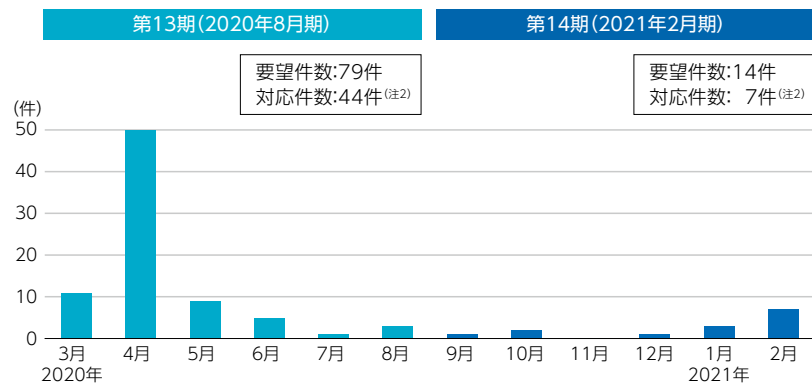


▶ 新型コロナウイルスの影響

■ 賃料の一時減額等

賃料の一時減額・支払猶予等の要望件数の推移

- 新型コロナウイルスを起因とした賃料の一時減額・支払猶予等の要望は一巡
- 要望に対しては、テナントの状況に応じて個別に対応方針を検討



(注1)各期末時点における保有資産の賃貸面積を同時点の賃貸可能面積で除して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)各期に受領した要望に対する一時減額・支払猶予・退去及び敷金相殺の対応件数の合計を記載しています。対応を行った期は要望を受領した期と一致しない場合があります。

(注3)第14期(2021年2月期)予想公表時(2020年10月14日)に保守的に見込んでいた一時減額の想定に対する実績(第14期(2021年2月期)予想公表後に確定した一時減額の総額)を記載しており、第14期(2021年2月期)業績予想公表時(2020年4月14日)に確定していた一時減額の金額(約200万円)は除いています。したがって、第14期(2021年2月期)に実施した一時減額の総額は約110万円となります。

一時減額の想定及び実績



ESG情報

■ 外部機関による評価

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への継続採用 ～J-REIT62銘柄中8銘柄が選定(2020年12月末時点)～

本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2020年12月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。

2020 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

GRESBリアルエステイト評価における「5スター」の取得

本投資法人は、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価の「GRESBレーティング」において最上位となる「5スター」を取得し、同時に4年連続で「Green Star」を取得しました。また、2017年度より導入されたGRESB開示評価において2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。



MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の構成銘柄で、
2020年のGRESBリアルエステイト評価で最上位の「5スター」を獲得したJ-REITは、**本投資法人を含め3銘柄のみ**

■ ESGへの継続的な取組み

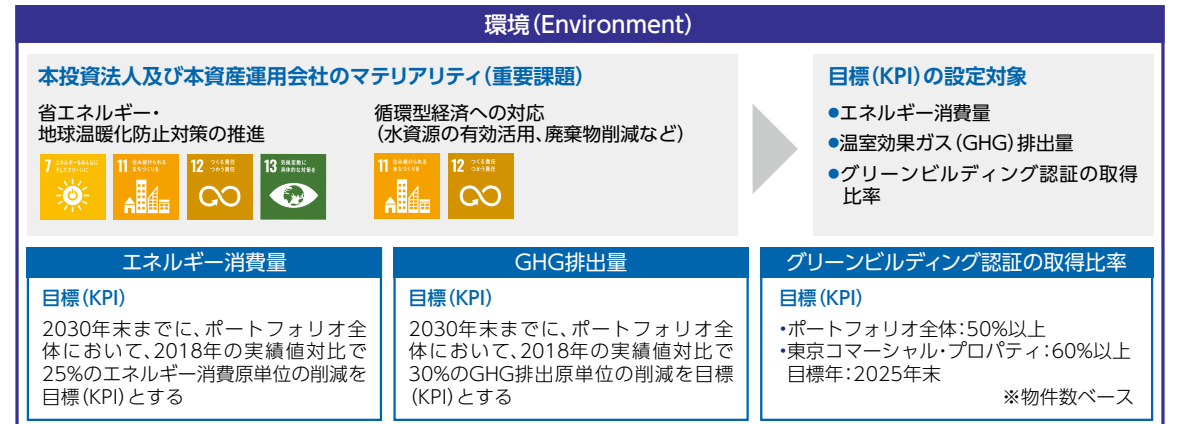
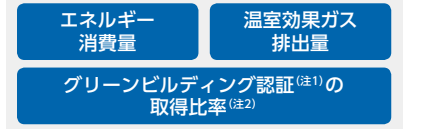
ESGに関する情報開示

本投資法人及び本資産運用会社は、本資産運用会社のサステナビリティ方針や特定したマテリアリティに従い、基本方針及び目標(KPI)等を定め、各種施策を推進しています。2020年10月には、本投資法人として初めてとなるESGレポートを発行する等、ESGに関する情報開示の充実化にも努めています。



定量的な目標(KPI)の設定

以下の主要な指標について目標(KPI)を設定し、実績を管理しています。



(注1)DBJ Green Building認証、CASBEE、BELS、JHEP認証等の第三者認証機関の認証をいいます。

(注2)グリーンビルディング認証の取得比率の算出に当たり、底地のみを保有している物件については算出対象から除くものとし、また、同一物件で複数のグリーンビルディング認証を取得している場合でも1物件として扱います。

(注3)従業員総数には、従業員兼務役員2名を含みます。

ポートフォリオマップ (2021年2月28日時点)

▶ポートフォリオ一覧

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)
東京「コマーシャル・プロパティ」	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250
	OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100
	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623
	OF-04	ラピロス六本木	東京都港区	6,210
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900
	OF-06	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500
	OF-08	ヒューリック蛸薬町ビル	東京都中央区	2,210
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	38,149
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678
	OF-12	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580
	OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100
	OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480
	OF-17	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460
	OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	21,080
	OF-19	品川シーズンテラス	東京都港区	6,100
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450
	OF-22	番町ハウス	東京都千代田区	2,750
	OF-23	恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450
	OF-25	ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	4,750
	OF-26	ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区	1,275
	OF-27	ヒューリック両国ビル	東京都墨田区	5,610
	OF-28	ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区	5,420
	OF-29	ヒューリック中野ビル	東京都中野区	3,200
	オフィス(26物件) 小計			221,835
商業施設	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456
	RE-02	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166
	RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200
	RE-04	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660
	RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	6,690
	RE-06	横浜山下町ビル	神奈川県横浜	4,850
	RE-08	オーキッドスクエア	東京都千代田区	1,751
	商業施設(26物件) 小計			45,369

区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) ^(注1)	
東京「コマーシャル・プロパティ」	商業施設	RE-09	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200
		RE-11	HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150
		RE-12	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100
		RE-13	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556
		RE-14	ヒューリック目白	東京都豊島区	5,670
		商業施設(12物件) 小計			55,449
	東京「コマーシャル・プロパティ」(38物件) 中計				277,284
有料老人ホーム	NH-01	アリア松原	東京都世田谷区	3,244	
	NH-02	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390	
	NH-03	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850	
	NH-04	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760	
	NH-05	トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区	3,030	
	NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780	
	NH-07	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	3,323	
	NH-08	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	3,200	
		有料老人ホーム(8物件) 小計			25,577
次世代「ネットワークセンター」	NW-01	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570	
	NW-02	田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355	
	NW-03	広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080	
	NW-04	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋	1,015	
	NW-05	長野ネットワークセンター	長野県長野市	305	
	NW-06	千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060	
	NW-07	札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510	
	NW-08	京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250	
		ネットワークセンター(8物件) 小計			19,145
ホテル	HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520	
	HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区	5,000	
	HT-03	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区	6,972	
	ホテル(3物件) 小計			23,492	
その他	OT-01	ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市	4,900	
		その他(1物件) 小計			4,900
	次世代「ネットワークセンター」(20物件) 中計				73,114
	58物件 合計				350,398

■ 第三者認証機関のグリーンビルディング認証取得物件^(注3)

DBJ Green Building認証

虎ノ門ファーストガーデン、御茶ノ水ソラシティ、ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック浅草橋ビル、大井町再開発ビル1号棟・大井町再開発ビル2号棟

CASBEEウェルネスオフィス評価認証

ヒューリック虎ノ門ビル

JHEP認証

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

BELS評価

ヒューリック神田ビル、ヒューリック虎ノ門ビル、ヒューリック浅草橋ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、HULIC &New SHIBUYA、HULIC &New SHINBASHI、ヒューリック目白、トラストガーデン常盤松、チャームスイート新宿戸山、相鉄フレッサイン東京六本木

CASBEE不動産評価認証

ヒューリック神谷町ビル、虎ノ門ファーストガーデン、ヒューリック高田馬場ビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル、ヒューリック東日本橋ビル、ヒューリック銀座7丁目ビル、ヒューリック浅草橋江戸通、HULIC &New SHIBUYA、ヒューリック目白

(注1)取得価格は百万円未満を四捨五入して表示しています。
(注2)次買地図内には、第14期末(2021年2月28日)時点において保有する東京「コマーシャル・プロパティ」のうち、次買地図上に位置する物件をプロットしています。次買物件のほかに、東京「コマーシャル・プロパティ」として「横浜山下町ビル」を保有しています。
(注3)第14期(2021年2月期)決算発表日時点に保有している物件を記載しています。

■ 主要物件(主なスポンサー開発物件)



1.資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

期 別	単 位	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
		自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日	自 2019年 9月 1日 至 2020年 2月29日	自 2020年 3月 1日 至 2020年 8月31日	自 2020年 9月 1日 至 2021年 2月28日
営業収益	百万円	8,944	9,137	9,642	10,591	11,170
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(8,750)	(9,137)	(9,642)	(10,060)	(10,225)
営業費用	百万円	3,948	4,153	4,373	4,809	4,938
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(2,924)	(3,099)	(3,278)	(3,515)	(3,421)
営業利益	百万円	4,995	4,983	5,268	5,782	6,232
経常利益	百万円	4,399	4,362	4,634	5,083	5,515
当期純利益	百万円	4,398	4,361	4,633	5,082	5,437
総資産額	百万円	322,661	330,710	349,732	370,487	368,400
（対前期比）	%	(+13.7)	(+2.5)	(+5.8)	(+5.9)	(△0.6)
純資産額	百万円	167,202	167,165	178,412	178,860	179,212
（対前期比）	%	(+14.7)	(△0.0)	(+6.7)	(+0.3)	(+0.2)
出資総額	百万円	162,803	162,803	173,778	173,778	173,778
発行済投資口の総口数	口	1,251,000	1,251,000	1,312,000	1,312,000	1,312,000
1口当たり純資産額	円	133,655	133,625	135,984	136,326	136,594
分配総額	百万円	4,398	4,362	4,633	5,085	5,316
配当性向 (注2)	%	99.9	100.0	99.9	100.0	97.7
1口当たり当期純利益 (注3)	円	3,654	3,486	3,554	3,873	4,144
1口当たり分配金額	円	3,516	3,487	3,532	3,876	4,052
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,516)	(3,487)	(3,531)	(3,874)	(4,052)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(1)	(2)	(－)
自己資本比率 (注4)	%	51.8	50.5	51.0	48.3	48.6
（対前期比増減）		(+0.4)	(△1.3)	(+0.5)	(△2.7)	(+0.3)
自己資本利益率 (年換算) (注5)	%	2.8	2.6	2.7	2.8	3.0
		(5.7)	(5.2)	(5.4)	(5.6)	(6.1)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	50	51	55	58	58
総賃貸可能面積	m	288,230.96	292,664.40	309,712.83	322,981.97	322,330.61
期末稼働率	%	100.0	100.0	99.5	99.8	99.6

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

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

「配当性向」＝分配総額（利益超過分配金は含まない）／当期純利益×100

(注3) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算出しています。

期中平均投資口数は、第10期1,203,546口、第11期1,251,000口、第12期1,303,374口、第13期1,312,000口、第14期1,312,000口です。

(注4) 「自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。

「自己資本比率」＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注5) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。

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

自己資本利益率の括弧内の数値は、営業日数（第10期181日、第11期184日、第12期182日、第13期184日、第14期181日）により年換算したものを記載しています。

(2)当期の資産の運用の経過

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

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

①運用環境及び運用実績

運用環境:当期の我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にありますが、持ち直しの動

きがが続いているものの、一部に弱さがみられます。オフィスビル賃貸市場については、同感染症の影響により空室率は足もとでは上昇傾向が続いており、商業施設及びホテルについても、2021年1月の緊急事態宣言の再発令の影響もあり、依然として厳しい状況が続いています。

運用実績:本投資法人は、当期において、2020年10月にヒューリック中野ビル及びヒューリック八王子ビルの計2物件（取得価格合計8,100百万円）を取得し、同月にヒューリック日本橋本町一丁目ビル、ヒューリック大森ビル及びオーキッドスクエア（準共有持分50%）の計3物件（譲渡価格10,100百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は58物件、取得価格の合計は350,398百万円（百万円未満四捨五入）となりました。また、当期末現在におけるポートフォリオ全体の稼働率は99.6%であり、引き続き高い水準を維持しています。

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

本投資法人は、2016年8月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）^(注1)のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、「GRESBレーティング」においても、最上位となる「5スター」を取得し、同時に4年連続で「Green Star」を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、2021年4月14日現在において、次のとおりの合計26件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証^(注2)に関しては、6物件の認証を取得し、「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であるBELS^(注3)に関しては、10物件の認証を取得し、「HULIC &New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。また、CASBEE不動産評価認証^(注4)に関しては、9物件の認証を取得し、「ヒューリック神谷町ビル」、「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック東日本橋ビル」及び「ヒューリック目白」において最高ランクを取得しています。2019年11月には「ヒューリック虎ノ門ビル」においてCASBEEウェルネスオフィス評価認証^(注5)を取得しました。

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

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

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

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

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

②資金調達の概要

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

その結果、当期末の有利子負債残高は169,776百万円（短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金15,680百万円、長期借入金135,136百万円、投資法人債15,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は46.1%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

③業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は11,170百万円(前期比5.5%増)、営業利益は6,232百万円(前期比7.8%増)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,515百万円(前期比8.5%増)、当期純利益は5,437百万円(前期比7.0%増)となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し、当初の予想分配金5,316,224,000円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、将来の分配金の安定化等のため内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,052円としました。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用増加時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。

(3)増資等の状況

本投資法人の設立以降、当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2013年11月 7 日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注1)
2014年 2 月 6 日	公募増資	617,500	619,500	64,355	64,555	(注2)
2014年 3 月 7 日	第三者割当増資	32,500	652,000	3,387	67,943	(注3)
2014年11月 6 日	公募増資	122,860	774,860	17,785	85,728	(注4)
2014年11月21日	第三者割当増資	6,140	781,000	888	86,617	(注5)
2016年 3 月29日	公募増資	167,600	948,600	29,444	116,061	(注6)
2016年 4 月13日	第三者割当増資	8,400	957,000	1,475	117,537	(注7)
2016年10月 3 日	公募増資	83,800	1,040,800	13,821	131,358	(注8)
2016年10月26日	第三者割当増資	4,200	1,045,000	692	132,051	(注9)
2017年10月31日	公募増資	61,800	1,106,800	9,190	141,241	(注10)
2017年11月20日	第三者割当増資	3,200	1,110,000	475	141,717	(注11)
2018年10月31日	公募増資	134,200	1,244,200	20,068	161,786	(注12)
2018年11月19日	第三者割当増資	6,800	1,251,000	1,016	162,803	(注13)
2019年 9 月26日	公募増資	58,000	1,309,000	10,435	173,238	(注14)
2019年10月11日	第三者割当増資	3,000	1,312,000	539	173,778	(注15)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 1口当たり発行価額149,544円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注14) 1口当たり発行価格185,932円(発行価額179,924円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注15) 1口当たり発行価額179,924円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注16) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(投資口の取引所価格の推移)

投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別 最高・最低 投資口価格 (終値)	期 別 決算年月	第10期 2019年 2 月	第11期 2019年 8 月	第12期 2020年 2 月	第13期 2020年 8 月	第14期 2021年 2 月
	最高(円)	180,800	194,700	209,900	185,600	180,500
	最低(円)	158,500	176,500	182,100	85,000	133,200

(4)分配金等の実績

当期(第14期)の分配金は、本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、投資法人に係る法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)を適用し分配することとしています。かかる方針により、当期については、当初の予想分配金5,316,224,000円(1口当たり分配金4,052円)を利益分配金とし、それを超える金額については、将来の分配金の安定化等のため内部留保することとしました。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用増加時に負の影響を緩和し、分配金の安定性を確保することに活用します。

期 別	第10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	自 2019年 9 月 1 日 至 2020年 2 月29日	自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
当期末処分利益総額	4,399,204千円	4,362,498千円	4,633,369千円	5,082,828千円	5,437,782千円
利益留保額	688千円	261千円	697千円	140千円	121,558千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	4,398,516千円 (3,516円)	4,362,237千円 (3,487円)	4,633,984千円 (3,532円)	5,085,312千円 (3,876円)	5,316,224千円 (4,052円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	4,398,516千円 (3,516円)	4,362,237千円 (3,487円)	4,632,672千円 (3,531円)	5,082,688千円 (3,874円)	5,316,224千円 (4,052円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	－ (－)	1,312千円 (1円)	2,624千円 (2円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引 当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－ (－)	－ (－)	1,312千円 (1円)	2,624千円 (2円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減 少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の我が国の経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直していくことが期待されます。オフィスビル賃貸市場については、企業業績悪化等による事業所の規模縮小や在宅勤務の拡大によるオフィスニーズの変化等に注視し、また、商業施設及びホテルについても、各種政策の効果等により消費者マインドの持ち直しの動きが期待されますが、テナントの営業状況等を見極めながら、適切に対応していく必要があります。

このような環境下、本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティ^(注1)を据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセット・プラス^(注2)への投資により長期的かつ安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

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

(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。

(6)決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

本投資法人は2021年3月26日及び同年4月1日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部への充当に伴い減少した手元資金の補填及び借入金の返済資金に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、一般募集による新投資口の発行については2021年4月7日に払込が完了しました。

(一般募集による新投資口の発行)

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

(第三者割当による新投資口の発行)

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

なお、第三者割当による新投資口の発行(以下「本件第三者割当」といいます。)における発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(参考情報)

(A)資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権(2物件・取得価格の合計7,440百万円)を取得しました。なお、取得価格には、当該取得資産の取得に要する諸費用(取得経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
ヒューリック上野ビル	東京都台東区	2021年 3 月31日	4,100	ヒューリック株式会社
ヒューリック調布	東京都調布市	2021年 3 月31日	3,340	ヒューリック株式会社
合 計	—	—	7,440	—

(B)資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権(2物件・譲渡価格8,225百万円)を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該譲渡資産の譲渡に要する諸費用(譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円)	譲渡先
オーキッドスクエア(注1)	東京都千代田区	2021年 3 月 1 日	1,945 (注2)	ヒューリック株式会社
品川シーズンテラス	東京都港区	2021年 3 月30日	6,280	非開示(注3)
合 計	—	—	8,225	—

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

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

(注3) 譲渡先は国内の事業会社ですが、当該譲渡先より開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(C)借入金の期限前弁済

本投資法人は、2021年4月7日付で、一般募集の手取金のうち、特定資産の取得資金の一部への充当に伴い減少した手元資金の補填後の残額により、以下の借入金について、同年5月7日付で、期限前弁済することを決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利 率	借入 実行日	返済 期限	返済方法	摘 要
株式会社みずほ銀行	1,980	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR)に0.300%を加えた利率	2020年 8月7日	2021年 8月6日	期限一括 弁済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行	1,386					
株式会社三菱UFJ銀行	594					
合 計	3,960	—	—	—	—	—

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第10期 2019年 2 月28日現在	第11期 2019年 8 月31日現在	第12期 2020年 2 月29日現在	第13期 2020年 8 月31日現在	第14期 2021年 2 月28日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,251,000口	1,251,000口	1,312,000口	1,312,000口	1,312,000口
出資総額	162,803百万円	162,803百万円	173,778百万円	173,778百万円	173,778百万円
投資主数	8,174人	7,416人	7,228人	8,443人	8,808人

(2)投資口に関する事項

当期末において、発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	317,113	24.17
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	217,385	16.56
ヒューリック株式会社	143,770	10.95
野村信託銀行株式会社(投信口)	50,109	3.81
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	35,180	2.68
全国信用協同組合連合会	19,433	1.48
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	18,580	1.41
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	16,596	1.26
明治安田生命保険相互会社	13,150	1.00
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	11,518	0.87
合 計	842,834	64.24

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額
執行役員	時田 榮治	ヒューリックリートマネジメント株式会社 顧問(注1)	一千円
監督役員 (注2)	島田 邦雄	島田法律事務所 代表パートナー	3,000千円
	杉本 茂	さくら萌和有限責任監査法人 代表社員	3,000千円
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	－	15,250千円 (注3)

(注1) 時田榮治は2021年2月24日付でヒューリックリートマネジメント株式会社代表取締役を退任し、同日付で同社顧問に就任しました。

(注2) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注3) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	区 分	地域区分 (注1)	第13期 (2020年 8 月31日現在)		第14期 (2021年 2 月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	4,813	1.3	4,837	1.3
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	4,813	1.3	4,837	1.3
	次世代アセット・ プラス	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
不動産合計		4,813	1.3	4,837	1.3	
信託不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	233,661	63.1	224,158	60.8
		その他23区	38,586	10.4	41,537	11.3
		その他	4,615	1.2	4,604	1.2
		計	276,862	74.7	270,301	73.4
	次世代アセット・ プラス	都心6区	29,679	8.0	29,569	8.0
		その他23区	22,989	6.2	22,953	6.2
		その他	14,641	4.0	19,482	5.3
		計	67,310	18.2	72,005	19.5
	信託不動産合計		344,173	92.9	342,306	92.9
不動産・信託不動産合計		348,987	94.2	347,144	94.2	
預金・その他の資産		21,500	5.8	21,256	5.8	
資産総額		370,487	100.0	368,400	100.0	

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

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

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

(2)主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率(%) (注4)	主たる 用途
ヒューリック神谷町ビル	55,508,571	32,487.06	32,487.06	100.0	14.3	オフィス
御茶ノ水ソラシティ(注5)	36,505,158	13,923.42	13,885.63	99.7	(注6)	オフィス
ヒューリック銀座7丁目ビル(注5)	21,166,513	11,405.68	11,405.68	100.0	5.4	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル	17,875,406	8,574.65	8,574.65	100.0	4.7	オフィス
相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,400,086	6,984.32	6,984.32	100.0	2.3	ホテル
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191,213	3,351.07	3,351.07	100.0	2.6	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,477,359	14,485.66	14,485.66	100.0	3.1	商業施設
虎ノ門ファーストガーデン(注5)	8,106,760	5,689.97	5,689.97	100.0	3.0	オフィス
ヒューリック志村坂上	7,422,960	11,528.34	11,528.34	100.0	2.5	商業施設
ヒューリック築地三丁目ビル	6,960,057	4,740.31	4,740.31	100.0	(注6)	ホテル
合 計	185,614,086	113,170.48	113,132.69	100.0	—	

- (注1)「賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注2)「賃貸面積」は、各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るバススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地のみを保有する物件については、底地の面積を記載しています。
- (注3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によっており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。
- (注5)「御茶ノ水ソラシティ」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(21.7%)に相当する数値を記載しています。「ヒューリック銀座7丁目ビル」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(95.0%)に相当する数値を記載しています。「虎ノ門ファーストガーデン」の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、賃貸面積については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合(約81.4%)に相当する数値を記載しています。
- (注6) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない理由により、開示していません。

(3)不動産等組入資産明細

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

区分	不動産等の名称	所 在 地(注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)	
東京コーポリアルプロパティ	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	不動産信託受益権	55,508	66,300	
	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区九段北一丁目13番5号	不動産信託受益権	11,191	13,200	
	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区虎ノ門一丁目7番12号	不動産信託受益権	8,106	12,400	
	ラピロス六本木	東京都港区六本木六丁目1番24号	不動産信託受益権	6,701	10,400	
	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区高田三丁目19番10号	不動産信託受益権	3,731	5,130	
	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区神田須田町一丁目16番地5	不動産信託受益権	3,538	4,370	
	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区神田錦町一丁目21番地1	不動産信託受益権	2,464	3,070	
	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目28番5号	不動産信託受益権	2,164	3,030	
	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地1	不動産信託受益権	36,505	45,136	
	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区東上野一丁目7番15号	不動産信託受益権	2,736	3,220	
	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区西池袋一丁目7番7号	不動産信託受益権	1,592	2,030	
	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目1番18号	不動産信託受益権	17,875	22,000	
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区渋谷一丁目3番9号	不動産信託受益権	5,083	5,680	
	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番5号	不動産信託受益権	3,445	3,750	
	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区神田神保町二丁目2番地31	不動産信託受益権	1,548	1,710	
	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区銀座七丁目3番5号	不動産信託受益権	21,166	21,755	
	品川シーズンテラス	東京都港区港南一丁目2番70号	不動産信託受益権	5,927	6,225	
	ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区西五反田一丁目21番8号	不動産	3,577	3,520	
	番町ハウス	東京都千代田区一番町29番地1	不動産信託受益権	2,755	3,160	
	恵比寿南ビル	東京都渋谷区恵比寿南二丁目12番18号	不動産信託受益権	2,433	2,550	
	ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋二丁目6番6号	不動産信託受益権	1,457	1,490	
	ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区浅草橋一丁目22番16号	不動産信託受益権	4,844	4,940	
	ヒューリック恵比寿ビル	東京都渋谷区東三丁目15番7号	不動産信託受益権	1,282	1,350	
	ヒューリック両国ビル	東京都墨田区両国四丁目31番11号	不動産信託受益権	5,582	5,796	
	ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区浅草橋一丁目30番9号	不動産信託受益権	5,474	5,598	
	ヒューリック中野ビル	東京都中野区本町四丁目44番18号	不動産信託受益権	3,216	3,384	
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区東大井五丁目20番1号	不動産信託受益権	9,477	11,900
		大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区東大井五丁目18番1号	不動産信託受益権	6,273	7,210
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番地2	不動産信託受益権	3,186	3,980
		ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区神宮前五丁目17番9号	不動産信託受益権	2,647	3,600
		ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区新宿三丁目17番2号	不動産信託受益権 不動産	6,806	8,130
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市中区山下町36番地1	不動産信託受益権	4,604	4,750
オーキッドスクエア		東京都千代田区有楽町一丁目2番11号	不動産信託受益権	1,735	1,880	
ヒューリック等々力ビル		東京都世田谷区等々力三丁目5番2号	不動産信託受益権	1,222	1,380	
HULIC &New SHIBUYA		東京都渋谷区宇田川町31番1号	不動産信託受益権	3,104	3,380	
HULIC &New SHINBASHI		東京都港区新橋二丁目11番10号	不動産信託受益権	3,031	3,400	
ヒューリック志村坂上		東京都板橋区前野町三丁目20番1号他	不動産信託受益権	7,422	7,760	
ヒューリック目白		東京都豊島区目白三丁目4番11号	不動産信託受益権	5,714	5,870	
有料老人ホーム		アリア松原	東京都世田谷区松原五丁目34番6号	不動産信託受益権	3,102	4,280
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区用賀一丁目3番1号	不動産信託受益権	5,278	6,860
		トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区弦巻二丁目11番1号	不動産信託受益権	2,810	3,660
		トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区宮前二丁目11番10号	不動産信託受益権	2,712	3,550
	トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区東四丁目4番10号	不動産信託受益権	2,963	3,290	
	SOMPOケア ラヴィール北鎌倉	神奈川県鎌倉市大船字高野2713番地2	不動産信託受益権	1,721	1,770	
	チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区新宿七丁目26番48号	不動産信託受益権	3,356	3,520	
	チャームスイート石神井公園	東京都練馬区高野台五丁目13番7号	不動産信託受益権	3,235	3,270	
次世代アセットプラス	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区上池袋四丁目30番17号	不動産信託受益権	4,464	5,230
		田端ネットワークセンター	東京都北区田端六丁目2番8号	不動産信託受益権	1,347	1,530
		広島ネットワークセンター	広島県広島市東区光町二丁目6番6号	不動産信託受益権	1,019	1,200
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市中区熱田区幡野町20番1号	不動産信託受益権	967	1,070
		長野ネットワークセンター	長野県長野市大字鶴賀字苗間平1600番地12	不動産信託受益権	293	362
	ホテル	千葉ネットワークセンター	千葉県印西市武西学園台一丁目1番地1	不動産信託受益権	6,896	7,250
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市北区北九条西二丁目4番地1	不動産信託受益権	2,502	2,550
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市木津雲村113番地1	不動産信託受益権	1,172	1,300
		相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区銀座七丁目11番12号	不動産信託受益権	11,400	12,300
		相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区六本木三丁目10番1号	不動産信託受益権	4,890	5,000
その他	ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区築地三丁目3番1号	不動産信託受益権	6,960	7,290	
その他	ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市横山町15番3号他	不動産信託受益権	4,907	5,229	
合 計				347,144	404,945	

- (注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- (注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書の鑑定価格を記載しています。

本投資法人が投資する不動産及び不動産信託受益権ごとの賃貸事業の推移は、次のとおりです。

区分		不動産等の名称	第13期 (自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日)				第14期 (自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日)				
			テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3)(注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3)(注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	
東京 コーポ リアル プロパ ティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	1	100.0	1,419,019	14.1	1	100.0	1,465,341	14.3	
		ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	2.6	1	100.0	265,002	2.6	
		虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	307,543	3.1	1	100.0	310,212	3.0	
		ラピロス六本木	1	100.0	330,632	3.3	1	100.0	341,741	3.3	
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	172,619	1.7	1	100.0	174,107	1.7	
		ヒューリック神田ビル	1	100.0	145,684	1.4	1	100.0	147,461	1.4	
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	87,576	0.9	1	100.0	88,166	0.9	
		ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	103,521	1.0	1	100.0	105,696	1.0	
		御茶ノ水ソラシティ	1	100.0	(注4)	(注4)	1	99.7	(注4)	(注4)	
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1	100.0	99,267	1.0	1	100.0	97,850	1.0	
		東京西池袋ビルディング	1	100.0	57,026	0.6	1	100.0	56,888	0.6	
		ゲートシティ大崎	—	—	9,627	0.1	—	—	—	—	
		ヒューリック虎ノ門ビル	1	100.0	479,784	4.8	1	100.0	480,592	4.7	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1	100.0	132,393	1.3	1	100.0	133,983	1.3	
		ヒューリック東日本橋ビル	1	93.9	101,121	1.0	1	93.9	98,708	1.0	
		ヒューリック神保町ビル	1	100.0	47,541	0.5	1	100.0	47,228	0.5	
		ヒューリック銀座7丁目ビル	1	100.0	553,703	5.5	1	100.0	553,945	5.4	
		品川シーズンテラス	1	100.0	(注4)	(注4)	1	97.5	(注4)	(注4)	
		ヒューリック五反田山手通ビル	1	100.0	117,765	1.2	1	85.4	113,592	1.1	
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	1	100.0	105,973	1.1	—	—	27,557	0.3	
	番町ハウス	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)		
	恵比寿南ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)		
	ヒューリック飯田橋ビル	1	100.0	44,671	0.4	1	88.5	41,705	0.4		
	ヒューリック浅草橋ビル	1	100.0	214,185	2.1	1	100.0	234,090	2.3		
	ヒューリック恵比寿ビル	1	100.0	37,012	0.4	1	100.0	38,072	0.4		
	ヒューリック両国ビル	1	100.0	130,749	1.3	1	100.0	154,796	1.5		
	ヒューリック浅草橋江戸通	1	100.0	120,995	1.2	1	100.0	143,673	1.4		
	ヒューリック中野ビル	—	—	—	—	1	100.0	68,298	0.7		
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	3.1	1	100.0	312,000	3.1	
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	2.2	1	100.0	218,931	2.1	
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
		ヒューリック神宮前ビル	1	100.0	80,671	0.8	1	93.4	85,912	0.8	
		ヒューリック新宿三丁目ビル	2	100.0	179,198 (注5)	1.8 (注5)	2	100.0	179,625 (注5)	1.8 (注5)	
		横浜山下町ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
		オーキッドスクエア	1	65.1	97,095	1.0	1	65.1	40,653	0.4	
		ヒューリック等々力ビル	1	100.0	52,797	0.5	1	100.0	52,498	0.5	
		ヒューリック大森ビル	1	100.0	105,311	1.0	—	—	29,223	0.3	
		HULIC &New SHIBUYA	1	100.0	69,373	0.7	1	100.0	84,260	0.8	
	次世代 アセット プラス	有料老人 ホーム	HULIC &New SHINBASHI	1	100.0	80,779	0.8	1	100.0	84,715	0.8
			ヒューリック志村坂上	1	100.0	256,179	2.5	1	100.0	256,470	2.5
ヒューリック目白			1	100.0	126,145	1.3	1	100.0	148,168	1.4	
アリア松原			1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
トラストガーデン用賀の杜			1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
トラストガーデン桜新町			1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
トラストガーデン杉並宮前			1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
トラストガーデン常盤松			1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
ネットワ ークセン ター		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
		チャームスイート新宿戸山	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
		チャームスイート石神井公園	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
		池袋ネットワークセンター	1	100.0	130,176	1.3	1	100.0	130,176	1.3	
		田端ネットワークセンター	1	100.0	43,285	0.4	1	100.0	43,285	0.4	
		広島ネットワークセンター	1	100.0	42,091	0.4	1	100.0	42,091	0.4	
		熱田ネットワークセンター	1	100.0	35,273	0.4	1	100.0	35,273	0.3	
		長野ネットワークセンター	1	100.0	16,708	0.2	1	100.0	16,708	0.2	
ホテル		千葉ネットワークセンター	1	100.0	214,701	2.1	1	100.0	214,687	2.1	
		札幌ネットワークセンター	1	100.0	80,358	0.8	1	100.0	80,358	0.8	
	京阪奈ネットワークセンター	1	100.0	45,166	0.4	1	100.0	45,166	0.4		
	相鉄フレッサイン銀座七丁目	1	100.0	240,000	2.4	1	100.0	240,000	2.3		
その他	相鉄フレッサイン東京六本木	1	100.0	108,400	1.1	1	100.0	108,000	1.1		
	ヒューリック築地三丁目ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)		
	ヒューリック八王子ビル	—	—	—	—	1	100.0	113,788	1.1		
合 計		59	99.8	10,060,473	100.0	59	99.6	10,225,259	100.0		

(注1) 「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は「1」として記載しています。また、ヒューリック九段ビル(底地)については、テナント数を「1」としています。品川シーズンテラスについては、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受受しているため、テナント数を「1」としています。ヒューリック新宿三丁目ビルについては、建物についてマスターリース契約が締結されていることに加え、底地の一部を建物所有者に賃貸しているため、テナント数を「2」としています。

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

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

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

(注5) 「ヒューリック新宿三丁目ビル」については、2020年2月13日付で追加取得した一部底地につき、テナント、エンドテナント又は関係者等より開示の承諾を得られていないため、やむを得ない事由により、一部底地に係る賃料収入は「不動産賃貸事業収益期間中」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」には加算していません。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	94,133	79,453	－
合 計		94,133	79,453	－

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

(5) その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産信託受益権等は、前記(3) 不動産等組入資産明細に一括して記載しています。

当期末において、前記(3)に記載のもの以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4.保有不動産の資本的支出

(1)資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総 額	当期支払額	既支払総額
ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	機械式駐車場改修工事	自 2021年 5 月 至 2021年 8 月	120	—	—
ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	エレベーター リニューアル工事	自 2021年 5 月 至 2022年 2 月	54	—	—
ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	エレベーター リニューアル工事	自 2021年12月 至 2022年 1 月	15	—	—
大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	エスカレーター制御 リニューアル工事	自 2021年 3 月 至 2022年 9 月	93	—	—

(2)期中の資本的支出

当期に行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は325,772千円であり、修繕費に計上した126,776千円と合わせ、合計452,549千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	冷却塔更新工事	自 2021年 2 月 至 2021年 2 月	36
その他				289
合 計				325

(3)長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5.費用・負債の状況

(1)運用等に係る費用明細

項 目	第13期 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	第14期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
(a)資産運用報酬	1,083,340千円	1,256,800千円
(b)資産保管手数料	15,056千円	15,549千円
(c)一般事務委託手数料	47,342千円	49,329千円
(d)役員報酬	6,000千円	6,000千円
(e)その他営業費用	141,576千円	189,303千円
合 計	1,293,316千円	1,516,982千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第13期59,180千円、第14期20,250千円)、個々の不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬(第13期24,000千円、第14期36,375千円)があります。

(2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
	借入先											
短期借入金	株式会社みずほ銀行(注4)	2019年12月20日	1,500	—	0.3653%	2020年12月18日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行(注4)		1,050	—								
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		450	—								
	株式会社みずほ銀行(注5)	2020年 3 月26日	12,000	—	0.3676%	2021年 2 月28日						
	株式会社みずほ銀行		1,980	1,980								
	株式会社三井住友銀行	2020年 8 月 7 日	1,386	1,386	0.3724%	2021年 8 月 6 日						
	株式会社三菱UFJ銀行		594	594								
小 計		18,960	3,960									
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014年 2 月 7 日	2,560	—	1.1713%	2021年 2 月 7 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		1,950	—								
	株式会社三菱UFJ銀行		1,060	—								
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	—								
	三井住友信託銀行株式会社		1,660	—								
	株式会社りそな銀行		270	—								
	株式会社みずほ銀行	2015年 2 月27日	2,800	2,800	0.6750%	2021年 8 月31日						
	株式会社三井住友銀行		2,110	2,110								
	株式会社三菱UFJ銀行		830	830								
	みずほ信託銀行株式会社		790	790								
	株式会社あおぞら銀行		300	300								
	株式会社新生銀行		300	300								
	株式会社みずほ銀行	2015年 2 月27日	2,385	2,385	0.7730%	2022年 2 月28日						
	株式会社三井住友銀行		1,710	1,710								
	株式会社三菱UFJ銀行		1,055	1,055								
	みずほ信託銀行株式会社		800	800								
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400								
	株式会社りそな銀行		200	200								
	株式会社みずほ銀行	2017年 8 月31日	150	150	0.4173%	2022年 2 月28日						
	株式会社三井住友銀行		75	75								
	株式会社三菱UFJ銀行		75	75								
	みずほ信託銀行株式会社		72	72								
	三井住友信託銀行株式会社		128	128								
	農林中央金庫		500	500								
	株式会社日本政策投資銀行	2014年 2 月 7 日	2,450	2,450	1.6100%	2022年 8 月 7 日						
	株式会社みずほ銀行	2015年 8 月31日	1,144	1,144	0.7488%	2022年 8 月31日						
	株式会社三菱UFJ銀行		710	710								
みずほ信託銀行株式会社	549		549									
三井住友信託銀行株式会社	414		414									
農林中央金庫	414		414									
株式会社りそな銀行	125		125									
株式会社日本政策投資銀行	2015年 8 月31日	414	414	0.7550%	2022年 8 月31日							

	区 分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要			
	借入先											
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年 8 月30日	1,000	1,000	0.4225%	2027年 2 月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	株式会社三井住友銀行		960	960								
	農林中央金庫		600	600								
	株式会社三菱UFJ銀行		550	550								
	三井住友信託銀行株式会社		500	500								
	株式会社新生銀行		300	300								
	みずほ信託銀行株式会社		300	300								
	信金中央金庫		200	200								
	株式会社りそな銀行		170	170								
	株式会社みずほ銀行	2020年 2 月28日	980	980	0.3920%	2027年 2 月26日						
	株式会社三井住友銀行		400	400								
	株式会社三菱UFJ銀行		340	340								
	みずほ信託銀行株式会社		330	330								
	農林中央金庫		1,280	1,280								
	株式会社りそな銀行		140	140								
	信金中央金庫		930	930								
	株式会社新生銀行		510	510								
	三井住友海上火災保険株式会社		290	290								
	株式会社みずほ銀行	2020年 2 月28日	1,795	1,795	0.4430%	2027年 8 月31日						
	株式会社三井住友銀行		1,260	1,260								
	株式会社三菱UFJ銀行		150	150								
	みずほ信託銀行株式会社		610	610								
	農林中央金庫		1,140	1,140								
	信金中央金庫		820	820								
	株式会社新生銀行		600	600								
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 2 月28日	490						490	0.4430%	2027年 8 月31日
	株式会社三井住友銀行		2020年 8 月31日	1,000						1,000	0.4787%	2027年 8 月31日
	株式会社三井住友銀行	2021年 2 月 8 日	—	1,950	0.4520%	2028年 1 月31日						
	三井住友海上火災保険株式会社		—	1,000								
	株式会社みずほ銀行	2020年 8 月31日	1,240	1,240	0.5325%	2028年 2 月29日						
	みずほ信託銀行株式会社		290	290								
	三井住友信託銀行株式会社		700	700								
	農林中央金庫		400	400								
	株式会社りそな銀行		500	500								
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8 月31日	1,000	1,000	0.6346%	2028年 8 月31日						
	株式会社あおぞら銀行		900	900								
	株式会社みずほ銀行	2020年 8 月31日	1,600	1,600	0.6540%	2029年 2 月28日						
	みずほ信託銀行株式会社		270	270								
	株式会社みずほ銀行	2021年 2 月 8 日	—	500	0.5900%	2029年 2 月28日						
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,660								
	株式会社りそな銀行		—	970								
	信金中央金庫		—	1,000								
株式会社新生銀行	—		500									
株式会社七十七銀行	—		500									
株式会社西日本シティ銀行	—		500									
株式会社群馬銀行	—		500									
株式会社肥後銀行	—		500									
農林中央金庫	2021年 2 月 8 日	—	1,000	0.6900%	2029年 8 月31日							
株式会社日本政策投資銀行		—	600									
株式会社あおぞら銀行	2021年 2 月 8 日	—	1,200	0.7200%	2030年 2 月28日							
株式会社みずほ銀行		—	3,060									
みずほ信託銀行株式会社		—	1,050									
小 計		141,816	150,816									
合 計		160,776	154,776									

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

(注2) 長期借入金は、固定金利による借入れです(金利スワップ取引により固定金利化した借入れを含みます。)。

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

(注4) 2020年10月30日に期限前弁済しています。

(注5) 2020年10月30日に1,000百万円を一部期限前弁済し、2021年2月8日に残りを期限前弁済しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2015年 8 月31日	2,000	2,000	0.950	2025年 8 月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第3回無担保投資法人債	2016年 12月13日	1,000	1,000	0.490	2026年 12月11日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第4回無担保投資法人債	2018年 8 月30日	7,000	7,000	0.770	2028年 8 月30日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第5回無担保投資法人債	2019年 12月11日	2,000	2,000	0.570	2029年 12月11日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2020年 10月29日	—	3,000	0.270	2025年 10月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
合 計		12,000	15,000					

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金等です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4)短期投資法人債

該当事項はありません。

(5)新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

(1)不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円) (注3)
不動産信託受益権	ヒューリック中野ビル	2020年 10月16日	3,200	－	－	－	－
不動産信託受益権	ヒューリック八王子ビル	2020年 10月16日	4,900	－	－	－	－
不動産信託受益権	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	－	－	2020年 10月15日	4,450	4,003	416
不動産信託受益権	ヒューリック大森ビル	－	－	2020年 10月16日	3,705	3,357	330
不動産信託受益権	オーキッドスクエア(注4)	－	－	2020年 10月16日	1,945	1,736	197
合 計		－	8,100	－	10,100	9,097	945

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注2)「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。
(注3)「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び譲渡にかかる費用を控除した金額を記載しています。
(注4)「譲渡価額」、「帳簿価額」及び「売却損益」は、本譲渡に係る準共有持分50%相当の金額を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

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

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得 又は 譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得又は 譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託 受益権	ヒューリック中野ビル	2020年 10月16日	3,200	3,366	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 9 月 1 日
取得	不動産信託 受益権	ヒューリック八王子ビル	2020年 10月16日	4,900	5,229	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 9 月 1 日
譲渡	不動産信託 受益権	ヒューリック 日本橋本町一丁目ビル	2020年 10月15日	4,450	4,310	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 8 月31日
譲渡	不動産信託 受益権	ヒューリック大森ビル	2020年 10月16日	3,705	3,700	シービーアールイー 株式会社	2020年 8 月31日
譲渡	不動産信託 受益権	オーキッドスクエア	2020年 10月16日	1,945	1,935 (注3)	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 8 月31日
合 計				18,200	18,540	－	－

(注1)「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注3) 本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の準共有持分割合(50.0%)を乗じた額を記載しています。

②その他

該当事項はありません。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等(注)	
	買付額等	売付額等
総 額	8,100百万円	10,100百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
ヒューリック株式会社	8,100百万円 (100.0%)	5,650百万円 (55.9%)
合 計	8,100百万円 (100.0%)	5,650百万円 (55.9%)

(注)「売買金額等」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に 対する割合 B/A (%)
		支 払 先	支払金額(B) (千円)	
管理委託費	598,690	ヒューリックビルマネジメント株式会社	146,340	24.4
		東京不動産管理株式会社	78,405	13.1
		平和管財株式会社	5,512	0.9
その他賃貸事業費用	361,953	ヒューリックビルマネジメント株式会社	9,502	2.6
		東京不動産管理株式会社	889	0.2

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。

ヒューリックビルト株式会社	15,741千円
東京不動産管理株式会社	13,589千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	3,773千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(ヒューリックリートマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業(投資法人から委託を受ける投資運用業に直接関連する宅地建物取引業を除きます。)又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7.経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5)海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6)海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8.その他

(1)お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

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

役員会開催日	承認事項	概 要
2020年12月 3 日	投資法人債発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託について	発行総額を150億円以内とし、発行時期を2021年1月1日から2021年6月29日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、投資法人債の募集に関する事務並びに投資法人債の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務(財務代理人、発行代理人及び支払代理人の事務を含む。)を委託する候補会社を承認し、かかる投資法人債に関する一般事務の受託者の選任、一般事務の委託の範囲及び具体的な委託の条件、事務の委託に関して必要な一切の事項の決定を執行役員に一任しました。

(2)その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

前期(ご参考)(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (総額)	当期末処分 利益 又は当期 未処理 損失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計					
当期首残高	173,778,746	-	-	173,778,746	4,633,369	4,633,369	178,412,115	178,412,115
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 4,632,672	△ 4,632,672	△ 4,632,672	△ 4,632,672
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△ 1,312	△ 1,312	△ 1,312	-	-	△ 1,312	△ 1,312
当期純利益	-	-	-	-	5,082,130	5,082,130	5,082,130	5,082,130
当期変動額合計	-	△ 1,312	△ 1,312	△ 1,312	449,458	449,458	448,146	448,146
当期末残高	※1 173,778,746	△ 1,312	△ 1,312	173,777,434	5,082,828	5,082,828	178,860,262	178,860,262

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本							純資産合計
	出資総額				剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (総額)	当期末処分 利益 又は当期 未処理 損失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計					
当期首残高	173,778,746	△ 1,312	△ 1,312	173,777,434	5,082,828	5,082,828	178,860,262	178,860,262
当期変動額								
剰余金の配当	-	-	-	-	△ 5,082,688	△ 5,082,688	△ 5,082,688	△ 5,082,688
一時差異等調整引当額 による利益超過分配	-	△ 2,624	△ 2,624	△ 2,624	-	-	△ 2,624	△ 2,624
当期純利益	-	-	-	-	5,437,642	5,437,642	5,437,642	5,437,642
当期変動額合計	-	△ 2,624	△ 2,624	△ 2,624	354,954	354,954	352,330	352,330
当期末残高	※1 173,778,746	△ 3,936	△ 3,936	173,774,810	5,437,782	5,437,782	179,212,592	179,212,592

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～64年 構築物 4～20年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 3～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～64年 構築物 4～20年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 3～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、80,411千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、5,563千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

項 目	前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 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。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (2020年 8 月31日)	当 期 (2021年 2 月28日)																																
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 12,000,000千円 借入実行残高 —	1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 13,000,000千円 借入実行残高 —																																
差引額 12,000,000千円	差引額 13,000,000千円																																
※2. 一時差異等調整引当額 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額	※2. 一時差異等調整引当額 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額																																
<table><tr><th>発生した資産等</th><th>信託建物</th></tr><tr><th>発生した事由</th><td>資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>1,312千円</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>—</td></tr><tr><td>当期引当額</td><td>1,312千円</td></tr><tr><td>当期戻入額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>1,312千円</td></tr><tr><td>戻入れの事由</td><td>—</td></tr></table>	発生した資産等	信託建物	発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	当初発生額	1,312千円	当期首残高	—	当期引当額	1,312千円	当期戻入額	—	当期末残高	1,312千円	戻入れの事由	—	<table><tr><th>発生した資産等</th><th>信託建物</th></tr><tr><th>発生した事由</th><td>資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生</td></tr><tr><td>当初発生額</td><td>3,936千円</td></tr><tr><td>当期首残高</td><td>1,312千円</td></tr><tr><td>当期引当額</td><td>2,624千円</td></tr><tr><td>当期戻入額</td><td>—</td></tr><tr><td>当期末残高</td><td>3,936千円</td></tr><tr><td>戻入れの事由</td><td>—</td></tr></table>	発生した資産等	信託建物	発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	当初発生額	3,936千円	当期首残高	1,312千円	当期引当額	2,624千円	当期戻入額	—	当期末残高	3,936千円	戻入れの事由	—
発生した資産等	信託建物																																
発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生																																
当初発生額	1,312千円																																
当期首残高	—																																
当期引当額	1,312千円																																
当期戻入額	—																																
当期末残高	1,312千円																																
戻入れの事由	—																																
発生した資産等	信託建物																																
発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生																																
当初発生額	3,936千円																																
当期首残高	1,312千円																																
当期引当額	2,624千円																																
当期戻入額	—																																
当期末残高	3,936千円																																
戻入れの事由	—																																
2. 戻入れの具体的な方法 当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	2. 戻入れの具体的な方法 当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。																																
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																																

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日		当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	8,569,658	賃料収入	8,674,457
地代収入	265,026	地代収入	265,026
共益費収入	776,016	共益費収入	798,399
計	9,610,701	計	9,737,884
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	301,472	水道光熱費収入	329,166
その他収入	148,299	その他収入	158,208
計	449,771	計	487,374
不動産賃貸事業収益合計	10,060,473	不動産賃貸事業収益合計	10,225,259
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	577,347	管理委託費	598,690
水道光熱費	326,295	水道光熱費	307,590
公租公課	791,128	公租公課	776,573
保険料	9,945	保険料	10,589
修繕費	222,304	修繕費	126,776
減価償却費	1,216,061	減価償却費	1,239,359
その他賃貸事業費用	372,608	その他賃貸事業費用	361,953
不動産賃貸事業費用合計	3,515,691	不動産賃貸事業費用合計	3,421,533
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	6,544,781	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	6,803,725
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)
ゲートシティ大崎		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	
不動産等売却収入	4,800,000	不動産等売却収入	4,450,000
不動産等売却原価	4,237,807	不動産等売却原価	4,003,602
その他売却費用	31,205	その他売却費用	29,700
不動産等売却益	530,987	不動産等売却益	416,696
		ヒューリック大森ビル	
		不動産等売却収入	3,705,000
		不動産等売却原価	3,357,842
		その他売却費用	16,333
		不動産等売却益	330,823
		オーキッドスクエア(準共有持分50%)	
		不動産等売却収入	1,945,000
		不動産等売却原価	1,736,334
		その他売却費用	10,676
		不動産等売却益	197,989
※3. 主要投資主との取引	(単位：千円)	※3. 主要投資主との取引	(単位：千円)
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業収入	843,996	賃貸事業収入	807,819
		不動産等売却益	528,813

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項 目	前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日		当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	20,000,000口	発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,312,000口	発行済投資口の総口数	1,312,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (2020年 8 月31日)		当 期 (2021年 2 月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	26	未払事業税損金不算入額	7,014
減価償却超過額	1,794	減価償却超過額	533
資産除去債務	89,007	資産除去債務	88,687
繰延税金資産合計	90,828	繰延税金資産合計	96,235
評価性引当金	△ 90,802	評価性引当金	△ 96,235
繰延税金資産の純額	26	繰延税金資産の純額	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	31.46%	法定実効税率	34.59%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 31.47%	支払分配金の損金算入額	△ 33.34%
その他	0.03%	その他	0.16%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.41%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年3月1日 至 2020年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

2020年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

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

負債

（1）短期借入金

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

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

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

（3）投資法人債

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

デリバティブ取引

（1）ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

（2）ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

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

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

（注2）金銭債権の決算日（2020年8月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

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

（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（2020年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 金銭債権の決算日(2021年2月28日)後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2021年2月28日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

【資産除去債務に関する注記】

前期(ご参考)(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)	
期首残高	282,245
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	677
期末残高	282,922

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)	
期首残高	282,922
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	679
期末残高	283,601

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(ご参考)(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

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

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
330,303,862	18,683,343	348,987,206	406,212,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権4物件の取得(23,959,757千円)、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡(4,446,592千円)及び減価償却費(1,215,384千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期の期末評価のうち「ヒューリック日本橋本町一丁目ビル」、「オーキッドスクエア」及び「ヒューリック大森ビル」については、2020年10月14日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

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

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
348,987,206	△ 1,843,196	347,144,009	405,065,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(8,149,485千円)、主な減少額は不動産信託受益権3物件の譲渡(9,097,779千円)及び減価償却費(1,238,680千円)です。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期の期末評価のうち「オーキッドスクエア」については、2020年10月14日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された2021年3月1日付譲渡の信託受益権の準共有持分50.0%の譲渡価格を、「品川シーズンテラス」については、2021年3月26日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(ご参考)(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日)

属 性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主	ヒューリック株式会社	不動産業	10.95%	不動産信託受益権の購入	23,672,000	信託預り敷金 及び保証金	－
				敷金保証金の預り	732,116		12,133,708
				敷金保証金の返還	200,412		
				賃料収入等	843,996	前受金	150,316
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	560,000	1年内返済予定の長期借入金	1,840,000
				長期借入金の返済	－	長期借入金	11,103,000
				支払利息	32,752	未払費用	1,378
				融資関連費用	6,705	長期前払費用	72,965

(注1) 取引条件については、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

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

当期(自 2020年9月1日 至 2021年2月28日)

属 性	会社等の名称	事業の 内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合	取引の内容 (注1)	取引金額 (千円) (注2)	科 目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主	ヒューリック 株式会社	不動産業	10.95%	不動産信託受益権 の購入	8,100,000	－	－
				不動産信託受益権 の譲渡	5,650,000	－	－
				敷金保証金の預り	491,421	信託預り敷金 及び保証金	12,147,277
				敷金保証金の返還	477,853		
				賃料収入等	807,819	前受金	141,504
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	1,050,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,662,000
				長期借入金の返済	1,050,000	長期借入金	11,281,000
				支払利息	33,721	未払費用	556
				融資関連費用	14,269	長期前払費用	77,615

(注1) 取引条件については、市場の実勢価格に基づいて決定しています。
(注2) 取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日		当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	
1口当たり純資産額	136,326円	1口当たり純資産額	136,594円
1口当たり当期純利益	3,873円	1口当たり当期純利益	4,144円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日		当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日	
当期純利益(千円)	5,082,130	当期純利益(千円)	5,437,642
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	普通投資主に帰属しない金額(千円)	－
普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,082,130	普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,437,642
期中平均投資口数(口)	1,312,000	期中平均投資口数(口)	1,312,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
該当事項はありません。	新投資口の発行 本投資法人は2021年3月26日及び同年4月1日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部への充当に伴い減少した手元資金の補填及び借入金の返済資金に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、一般募集については2021年4月7日に払込が完了しました。 (一般募集による新投資口の発行) 発行新投資口数 :39,000口 発行価格(募集価格) :1口当たり167,895円 発行価格(募集価格)の総額 :6,547,905,000円 払込金額(発行価額) :1口当たり162,470円 払込金額(発行価額)の総額 :6,336,330,000円 払込期日 :2021年4月7日 分配金起算日 :2021年3月1日 (第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数 :2,000口(上限) 払込金額(発行価額) :1口当たり162,470円 払込金額(発行価額)の総額 :324,940,000円(上限) 払込期日 :2021年4月27日 分配金起算日 :2021年3月1日 割当先 :みずほ証券株式会社 なお、本件第三者割当における発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前 期(ご参考)		当 期
自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日		自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額		該当事項はありません。
発生した資産等	信託建物	
引当ての発生事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生	
一時差異等調整引当額	2,624千円	
2. 戻入れの具体的な方法 当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。		

項 目	前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
I 当期末処分利益	5,082,828,695円	5,437,782,898円
II 利益超過分配金加算額	2,624,000円	－円
うち一時差異等調整引当額	2,624,000円	－円
III 分配金の額	5,085,312,000円	5,316,224,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,876円)	(4,052円)
うち利益分配金	5,082,688,000円	5,316,224,000円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,874円)	(4,052円)
うち一時差異等調整引当額	2,624,000円	－円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(2円)	(－円)
IV 次期繰越利益	140,695円	121,558,898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1,312,000口の整数倍の最大値となる5,082,688,000円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、資産除去債務関連費用に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配として2,624,000円を分配することとしました。	

独立監査人の監査報告書

2021年4月14日

ビューリックリート投資法人

役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

江下 聖

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

井上 裕人

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ビューリックリート投資法人の2020年9月1日から2021年2月28日までの第14期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(単位：千円)

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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象に当たらないため、会計監査人の監査を受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項 目	前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
キャッシュ・フロー計算書における 資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及 び信託現金、随時引き出し可能な預金及 び信託預金並びに容易に換金が可能であ り、かつ、価値の変動について僅少のリス クしか負わない取得日から3ヶ月以内に償 還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及 び信託現金、随時引き出し可能な預金及 び信託預金並びに容易に換金が可能であ り、かつ、価値の変動について僅少のリス クしか負わない取得日から3ヶ月以内に償 還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

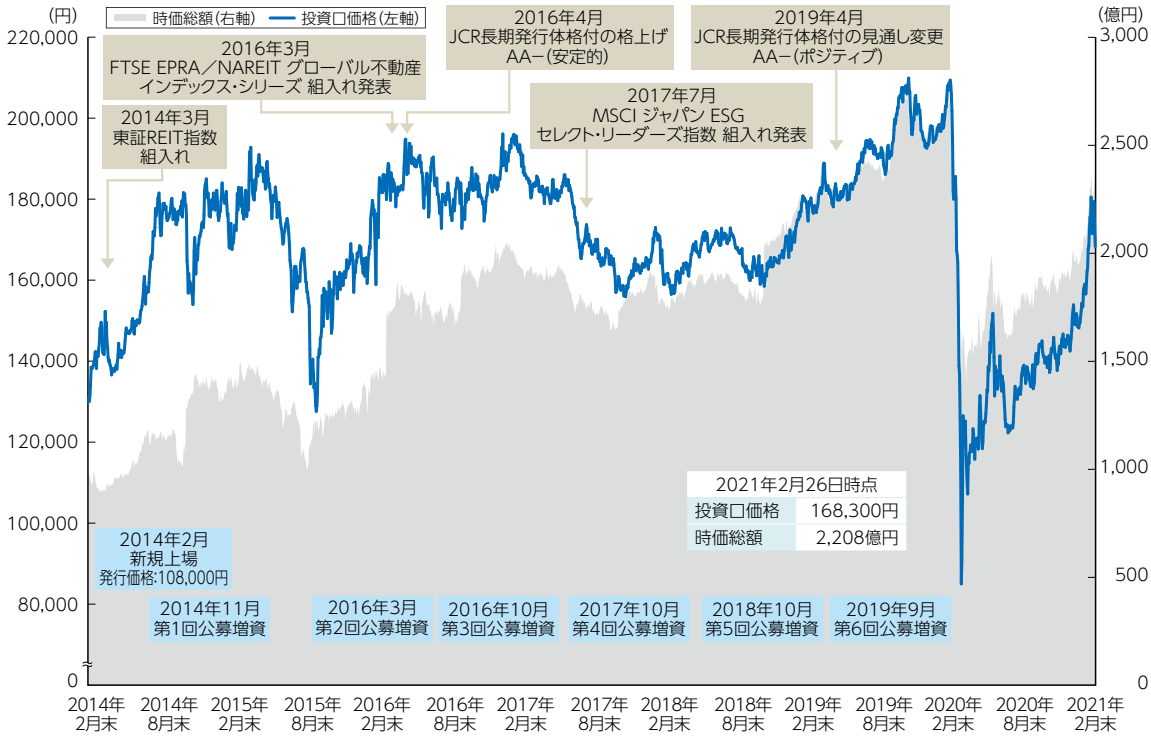
前 期(ご参考) 自 2020年 3 月 1 日 至 2020年 8 月31日	当 期 自 2020年 9 月 1 日 至 2021年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記 されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記 されている科目の金額との関係
(2020年8月31日現在)	(2021年2月28日現在)
現金及び預金 12,245,579千円	現金及び預金 11,543,492千円
信託現金及び信託預金 7,701,626千円	信託現金及び信託預金 7,955,014千円
現金及び現金同等物 19,947,205千円	現金及び現金同等物 19,498,506千円

投資主インフォメーション

新規上場以来の推移

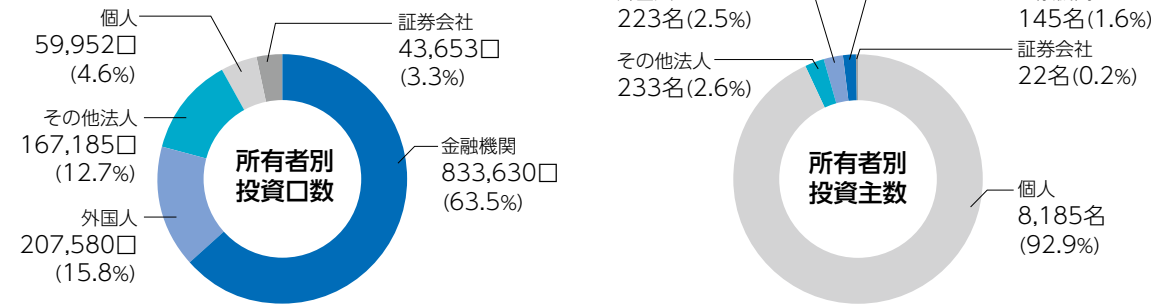
- 過去6回の公募増資を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への継続的な組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- 格付の「AA-(ポジティブ)」への見直し変更(2019年4月)

更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



(注) (出所) 公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

投資主の構成(第14期末(2021年2月末)時点)



(注) 比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

IRスケジュール

