

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

本投資法人のホームページでは、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。  
ぜひ一度ご覧ください。

**不動産ポートフォリオ**  
保有する物件に関する情報を掲載しております。

**財務情報**  
借入金・有利子負債の状況等、本投資法人の財務情報をご覧いただけます。

**IR情報**  
最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧いただけます。



TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES  
OFFICE PROPERTIES / RETAIL PROPERTIES  
NEXT+ GENERATION ASSETS  
NURSING HOMES / NETWORK CENTERS / HOTELS / OTHERS



## 第12期 資産運用報告 自 2019年9月1日 至 2020年2月29日

**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES

**NEXT+**  
GENERATION ASSETS



**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/>



**ヒューリックリート投資法人**



## 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すし、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。

## Contents

|              |    |                       |    |
|--------------|----|-----------------------|----|
| 投資主の皆様へ      | 1  | Ⅲ. 損益計算書              | 30 |
| 決算ハイライト      | 2  | Ⅳ. 投資主資本等変動計算書        | 31 |
| ポートフォリオサマリー  | 3  | Ⅴ. 注記表                | 32 |
| 第12期外部成長     | 4  | Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書        | 44 |
| 第12期内部成長     | 6  | Ⅶ. 監査報告書              | 45 |
| ESGへの継続的な取組み | 7  | Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 46 |
| ポートフォリオマップ   | 8  | 投資主インフォメーション          | 48 |
| Ⅰ. 資産運用報告    | 10 | 個人投資家向けIR活動/投資主メモ     | 49 |
| Ⅱ. 貸借対照表     | 28 |                       |    |

## 投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、ヒューリックリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2014年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場して以降、着実に実績を積み上げ、この度、第12期(2020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12期(2020年2月期)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、第12期(2020年2月期)において上場後6回目となる公募増資等により109億円を調達し、借入金と合わせて、2019年9月にヒューリック銀座7丁目ビル(20%追加取得)、チャームスイート新宿戸山及びチャームスイート石神井公園を取得しました。また、同年12月に借入金にてヒューリック浅草橋ビル及びヒューリック恵比寿ビル、2020年2月にヒューリック新宿三丁目ビルの一部底地を取得しました。その結果、第12期末(2020年2月末)現在のポートフォリオは55物件(オフィス25物件、商業施設12物件、有料老人ホーム8物件、ネットワークセンター8物件、ホテル2物件)、資産規模(取得価格合計)3,321億円まで拡大しました。

保有物件については、堅調な不動産賃貸マーケットを背景にスポンサーの物件運営力及びリーシング力を活用することで高い稼働率の維持とテナント賃料の増額更改を推進してまいりました。これらの結果、当期の運用実績は、営業収益96億円、営業利益52億円、当期純利益は46億円を計上し、投資口1口当たりの分配金は3,532円(利益超過分配金を含みます)となりました。

本投資法人は、今後も引き続き、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宜しく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



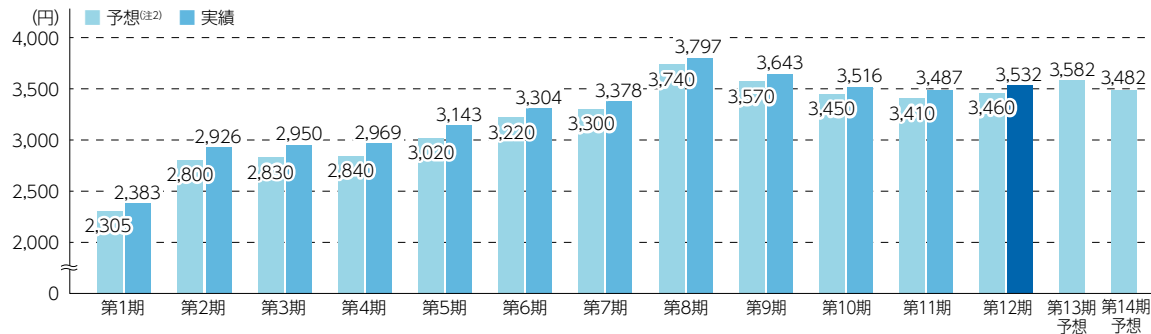
## 決算ハイライト

第12期 1口当たり確定分配金<sup>(注1)</sup>  
(利益超過分配金含む) **3,532円**

第13期 1口当たり予想分配金<sup>(注2)</sup>  
(利益超過分配金含む) **3,582円**

第14期 1口当たり予想分配金<sup>(注2)</sup>  
(利益超過分配金含む) **3,482円**

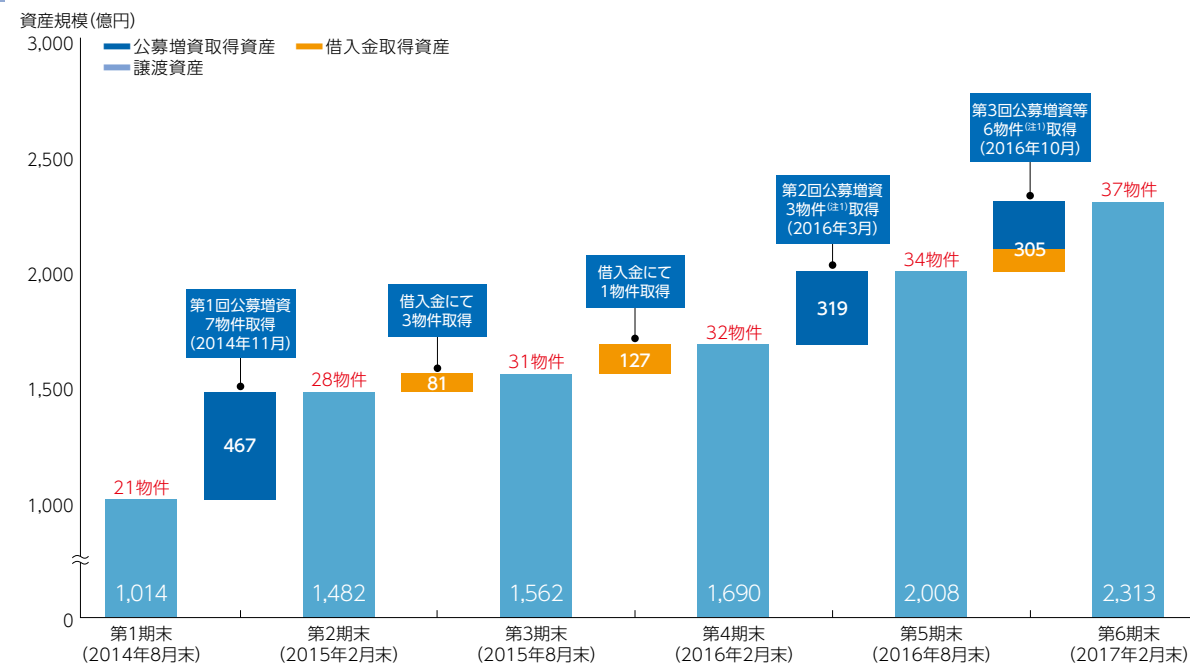
### ▶ 1口当たり分配金の推移



(注1)第12期1口当たり確定分配金に関し、通常の「利益分配金」として1口当たり3,531円、「一時差異等調整引当額」として1口当たり1円をお支払いします。今回の第12期1口当たり確定分配金のうち、上記「一時差異等調整引当額」は「利益超過分配金」に該当しますが、税務上の「資本の払戻し」に該当するものではなく、あくまで「一時差異等調整引当額」は税務上の「利益分配金」と同じ配当所得扱いとなりますので、上記「利益分配金」1口当たり3,531円と「一時差異等調整引当額」1口当たり1円を合わせた3,532円全額が税務上の配当所得になります。ご不明な点につきましては、最寄りの税務署又は税理士などにご確認ください。

(注2)本投資法人は、2020年3月24日付で関東財務局長宛に投資口の発行に係る発行登録書(発行予定額16,000百万円)を提出しており、当該発行登録書に記載の発行予定額の新投資口を2020年8月期に発行すること(以下「本新投資口発行」といいます。)を前提としています。但し、2020年8月期に本新投資口発行が行われるとの保証はありません。また、本新投資口発行が想定どおり行われる場合であっても、その時点における本投資法人の投資口価格を踏まえて決定される予定であるため、第13期及び第14期1口当たり予想分配金(利益超過分配金含む)は変動する可能性があり、本予想はこれらを保証するものではありません。また、第13期及び第14期1口当たり予想分配金(利益超過分配金含む)は一定の前提条件の下に算出した2020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1口当たり予想分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は第13期及び第14期1口当たり予想分配金の額を保証するものではありません。なお、本新投資口発行が行われなかった場合の1口当たり予想分配金(利益超過分配金を含まない)は、2020年8月期3,770円、2021年2月期3,630円ですが、1口当たり予想分配金(利益超過分配金を含む)は変動する可能性があり、本予想はこれらを保証するものではありません。

## 上場来の資産規模の推移



(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。

## ポートフォリオサマリー

物件数 **55物件**

稼働率 **99.5%**  
(第12期末(2020年2月末)時点)

資産規模  
(取得価格合計) **3,321億円**

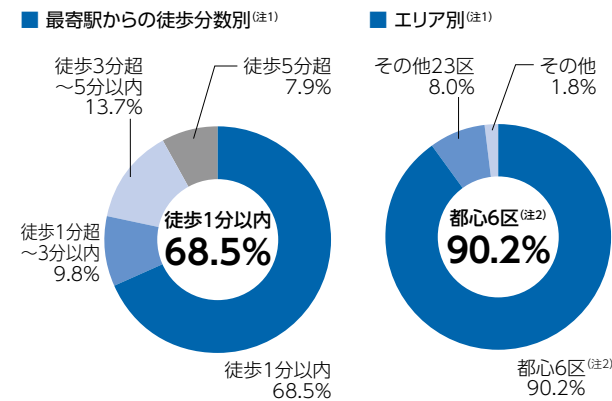
**TOKYO**  
COMMERCIAL PROPERTIES

### 東京商業・プロパティ

オフィス 25物件

商業施設 12物件

計**37物件**



(注1)取得価格に基づく割合です。

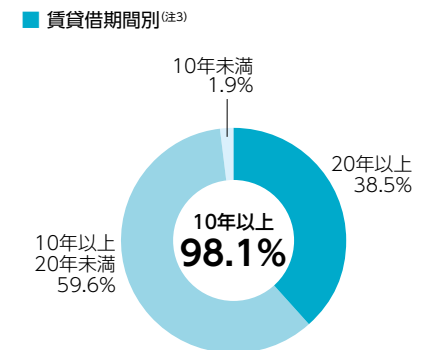
(注2)千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

**NEXT+**  
GENERATION ASSETS

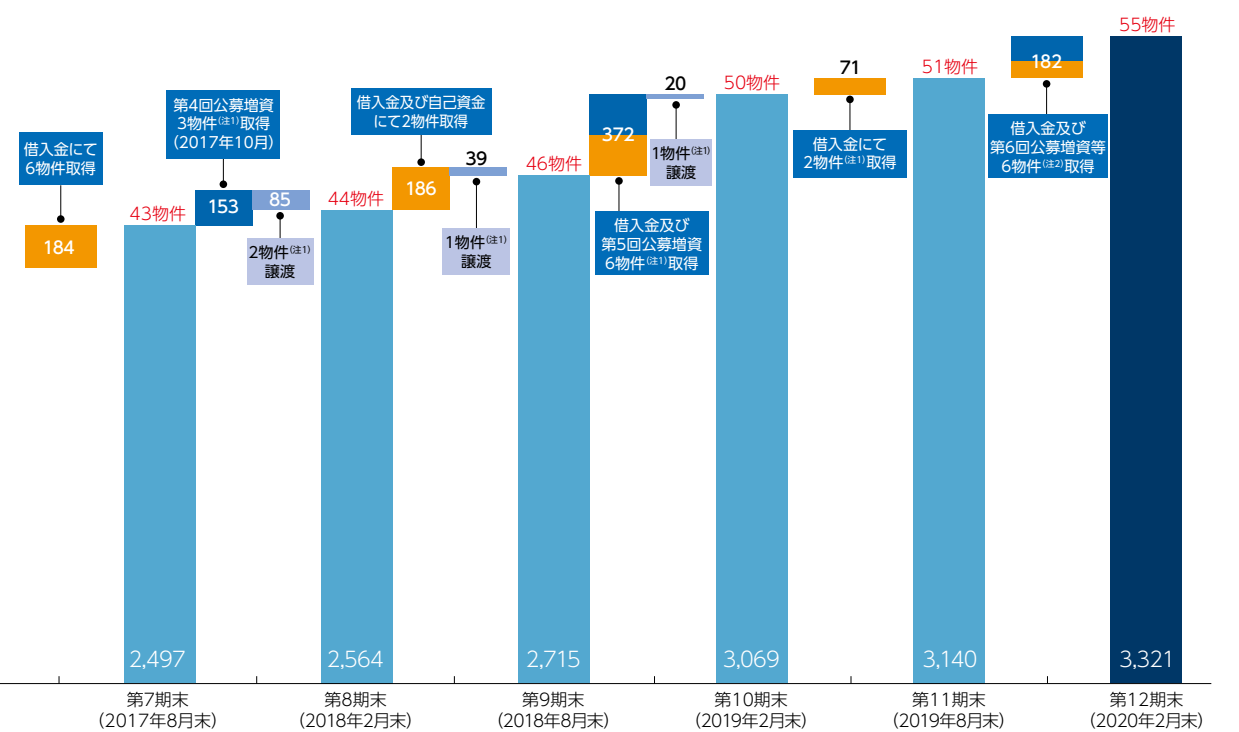
### 次世代アセット・プラス

有料老人ホーム ネットワークセンター ホテル  
8物件 8物件 2物件

計**18物件**



(注3)賃貸面積に基づく割合です。



## 第12期外部成長

### ▶ 厳選投資による外部成長を継続

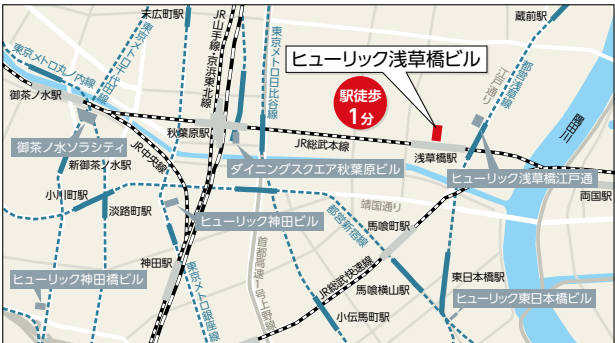
スポンサーサポートを活用し、6物件(追加取得及び底地の一部の取得を含みます。)18,168百万円を取得しました。

### ■ 第12期新規取得物件

#### ヒューリック浅草橋ビル(準共有持分50%取得)



- 複数路線が利用可能であり、都心近接性の良好なロケーション
- 「浅草橋」は、隣接する「秋葉原」を含む千代田区及び中央区に接しており、両エリアのオフィス需要を補完するエリア
- オフィスの基準階面積330坪超のレイアウト効率に優れた環境配慮型ビル



|                          |          |                     |              |
|--------------------------|----------|---------------------|--------------|
| 所在地                      | 東京都台東区   | 最寄駅                 | JR総武本線「浅草橋」駅 |
| 取得価格                     | 4,750百万円 | 駅徒歩                 | 徒歩1分         |
| 不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> | 4,970百万円 | 稼働率 <sup>(注3)</sup> | 100.0%       |
| NOI利回り <sup>(注2)</sup>   | 6.1%     |                     |              |

#### チャームスイート新宿戸山



- 利便性と住環境を兼ね備えた、閑静な住宅街に立地する高価格帯の有料老人ホーム
- 最寄駅より徒歩4分で、周辺には大型医療施設が集積する利便性に優れた立地
- モノトーン調のデザインや、吹抜けで開放感のあるカフェコーナー等の競争力のある建物スペックに加え、施設内に診療所を有し、入居者の安心感醸成に寄与



|                          |          |                     |                  |
|--------------------------|----------|---------------------|------------------|
| 所在地                      | 東京都新宿区   | 最寄駅                 | 東京メトロ副都心線他「東新宿」駅 |
| 取得価格                     | 3,323百万円 | 駅徒歩                 | 徒歩4分             |
| 不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> | 3,520百万円 | 稼働率 <sup>(注3)</sup> | 100.0%           |
| NOI利回り <sup>(注2)</sup>   | 4.4%     |                     |                  |

(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。

#### ヒューリック恵比寿ビル



- 「恵比寿」駅より徒歩6分の明治通り沿いに立地するオフィスビル
- 「恵比寿・広尾」ゾーンは、IT系企業を中心に、エリアイメージや落ち着いた就業環境を重視する外資系企業等、幅広い企業の需要が想定される
- 当該エリアにおけるボリュームゾーンの規模であり、レイアウト効率が良好なオフィス



|                          |          |                     |              |
|--------------------------|----------|---------------------|--------------|
| 所在地                      | 東京都渋谷区   | 最寄駅                 | JR山手線他「恵比寿」駅 |
| 取得価格                     | 1,275百万円 | 駅徒歩                 | 徒歩6分         |
| 不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> | 1,340百万円 | 稼働率 <sup>(注3)</sup> | 100.0%       |
| NOI利回り <sup>(注2)</sup>   | 4.7%     |                     |              |

#### チャームスイート石神井公園



- 武蔵野の成熟した閑静な住宅街に立地する高価格帯の有料老人ホーム
- モノトーン調のデザインや、建物内には500m<sup>2</sup>超の中庭を配し、遊歩道を設け入居者が四季の移ろいを身近に感じられる設計
- 施設内に診療所を有し、入居者の安心感醸成に寄与



|                          |          |                     |               |
|--------------------------|----------|---------------------|---------------|
| 所在地                      | 東京都練馬区   | 最寄駅                 | 西武池袋線「石神井公園」駅 |
| 取得価格                     | 3,200百万円 | 駅徒歩                 | 徒歩11分         |
| 不動産鑑定評価額 <sup>(注1)</sup> | 3,270百万円 | 稼働率 <sup>(注3)</sup> | 100.0%        |
| NOI利回り <sup>(注2)</sup>   | 4.6%     |                     |               |

(注3)「稼働率」は、第12期末(2020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。

(注4)第12期新規取得物件のうち、「ヒューリック銀座7丁目ビル」については、本投資法人が既に保有している物件の準共有持分20%を追加取得するものであり、「ヒューリック新宿三丁目ビル(一部底地追加取得)」については、本投資法人が既に保有している物件の底地の一部を追加取得するものであるため、上記においては記載を省略しています。

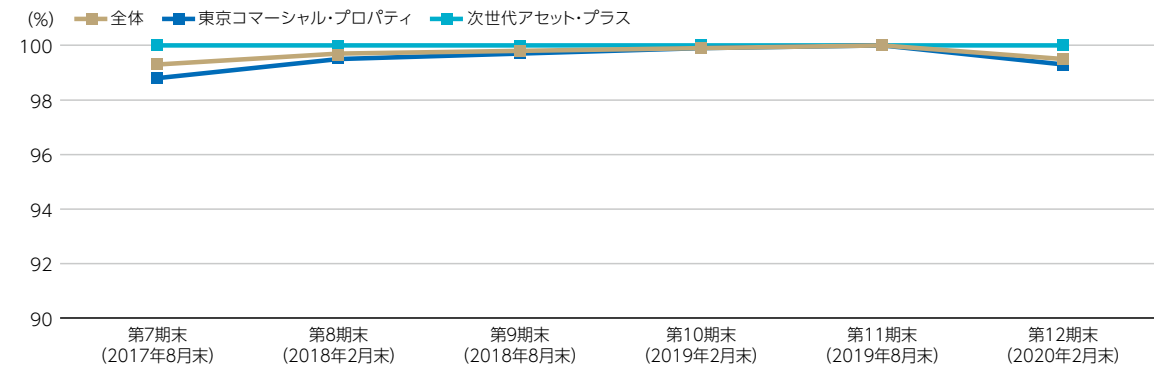
## 第12期内部成長

### ▶「立地」と「物件競争力」に基づく内部成長の追求

各保有物件の物件競争力を活かした内部成長戦略に取り組んでおり、新規上場以来、高いポートフォリオ稼働率を維持するとともに、東京コマーシャル・プロパティにおいて賃料増額を追求しています。

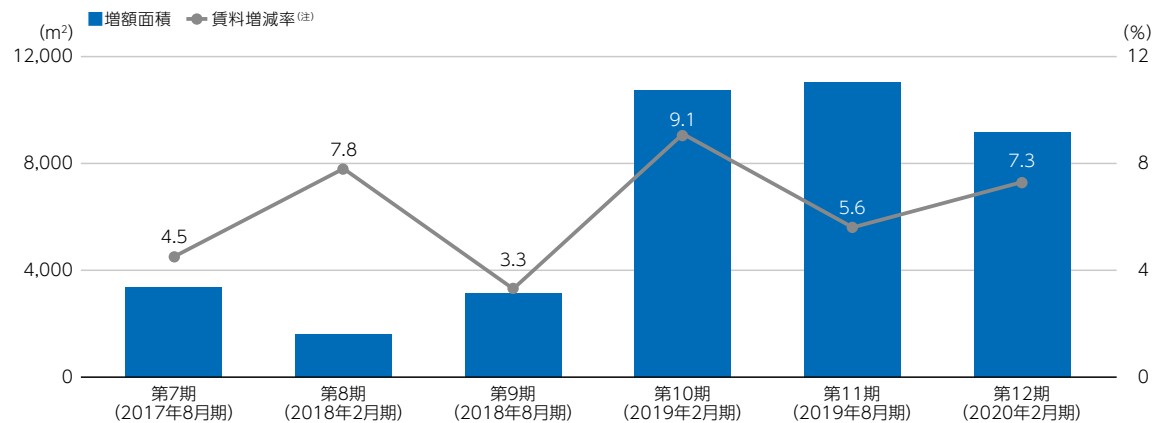
### ■ 高稼働率の維持及び賃料増額の追求

#### 稼働率の推移



### ■ 賃料改定及びテナント入替え実績(東京コマーシャル・プロパティ)

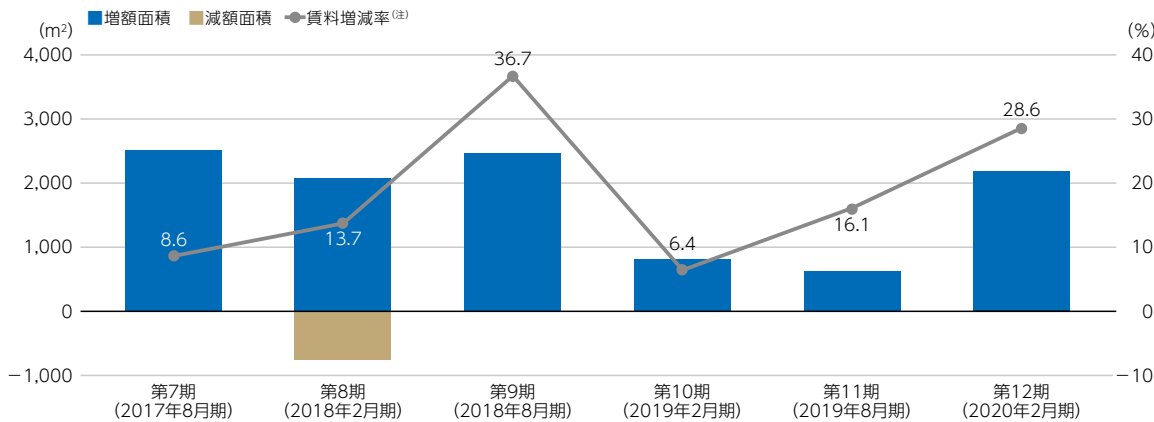
#### 賃料改定の実績



(注)以下の計算式によって算出しています。

$(A-B) \div B \times 100\%$  (各決算期において賃料改定のなされた区画について、A:改定後の月額賃料(共益費を含みます。)、B:改定前の月額賃料(共益費を含みます。))の合計額

#### テナント入替えの実績



(注)以下の計算式によって算出しています。

$(A-B) \div B \times 100\%$  (各決算期においてテナント入替えのなされた区画について、A:入替後の月額賃料(共益費を含みます。)、B:入替前の月額賃料(共益費を含みます。))の合計額

## ESGへの継続的な取り組み

### ■ 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-REIT64銘柄中9銘柄が選定(2020年2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、2019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。なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。



#### GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

本投資法人は、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。また、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評価され、GRESB開示評価において、最高水準の「A」の評価を取得しました。



### 環境(Environment)

#### 環境配慮ビルの保有

##### 品川シーズンテラスにおいて「ZEB Ready認証」を取得

2019年12月にBELS認定制度における「ZEB Ready(ゼブレディ)認証」を、延床面積10万㎡以上のオフィスビルとして初めて取得(注)しました。

「ZEB Ready」とはZEB(Net Zero Energy Building:年間の一次エネルギー消費量をゼロとすることを旨とした建築物)を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物(再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物)をいいます。

(注)一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している事例データによれば、2019年12月時点で「ZEB Ready」を取得している延床面積10万㎡以上のオフィスビルは「品川シーズンテラス」のみとなっています。

##### DBJ Green Building認証

新たにヒューリック浅草橋ビルにおいて取得したことにより、保有する7物件において、「DBJ Green Building認証」を取得しています。



##### BELS評価

新たに品川シーズンテラスにおいて取得したことにより、保有する5物件において、「BELS評価」を取得しています。



##### 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認証」を取得

本投資法人が保有する「ヒューリック虎ノ門ビル」は、2019年11月に「CASBEEウェルネスオフィス認証」を取得しました。

「CASBEEウェルネスオフィス認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するシステムをいいます。



##### CASBEE不動産評価認証

新たにHULIC & New SHIBUYA及びヒューリック大森ビルにおいて取得したことにより、保有する4物件において、CASBEEにて最高ランクのSランク及びAランクを取得しています。



### 社会(Social)

#### テナントに対する取組み

テナント満足度調査の実施  
快適性に配慮した改修工事の実施  
グリーンリース契約締結の推進

快適性に配慮した改修工事の実施  
(ヒューリック神谷町ビル)



#### ヒューリックグループの社会貢献活動

企業としての社会貢献(2018年実績:21項目)



日本障がい者バドミントン連盟への支援

従業員の社会貢献活動の支援  
(2018年実績:6項目)



里山保全活動

#### 従業員に対する取組み

人材開発  
ワークライフバランス  
健康経営の推進  
従業員満足度調査の実施



事業所内保育所の設置

#### 地域社会に対する取組み

地域の活性化と利便性の向上に貢献 まちの情報と人をつなぐ施設



こども広場



お茶ナビゲート

### ガバナンス(Governance)

#### 利益相反対策

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用  
利益相反取引防止に係る自主ルールの採用  
資産運用会社の常勤取締役・従業員の構成  
第12期末(2020年2月末)時点における、本資産運用会社の常勤取締役3名はスポンサーからの出向者に該当せず、スポンサーからの出向者は従業員8名(従業員総数に占める割合28%)のみです

#### 投資主とのセイムポート

投資口価格相対パフォーマンス連動の役員報酬の導入  
役員持投資口会・従業員持投資口会の導入  
資産運用会社の運用報酬体系/資産運用会社の役員及び従業員の報酬体系  
総資産に連動する運用報酬のほかに、1口当たり分配金に連動する運用報酬を導入/1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与の導入

| 区分            | 物件<br>番号 | 物件名称                     | 所在地             | 取得価格<br>(百万円) <sup>(注1)</sup> |
|---------------|----------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 東京コマーシャルプロパティ | OF-01    | ヒューリック神谷町ビル              | 東京都港区           | 55,250                        |
|               | OF-02    | ヒューリック九段ビル(底地)           | 東京都千代田区         | 11,100                        |
|               | OF-03    | 虎ノ門ファーストガーデン             | 東京都港区           | 8,623                         |
|               | OF-04    | ラピロス六本木                  | 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    | ヒューリック蛸殻町ビル              | 東京都中央区          | 2,210                         |
|               | OF-09    | 御茶ノ水ソラシティ                | 東京都千代田区         | 38,149                        |
|               | OF-10    | ヒューリック東上野一丁目ビル           | 東京都台東区          | 2,678                         |
|               | OF-12    | 東京西池袋ビルディング              | 東京都豊島区          | 1,580                         |
|               | OF-13    | ゲートシティ大崎 <sup>(注2)</sup> | 東京都品川区          | 4,370                         |
|               | 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-21    | ヒューリック日本橋本町一丁目ビル         | 東京都中央区          | 3,980                         |
|               | 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                         |
|               |          |                          | オフィス(25物件)      | 小計                            |
| 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                  | 神奈川県横浜市         | 4,850                         |
|               | RE-08    | オーキッドスクエア                | 東京都千代田区         | 3,502                         |
|               | RE-09    | ヒューリック等々力ビル              | 東京都世田谷区         | 1,200                         |
|               | RE-10    | ヒューリック大森ビル               | 東京都品川区          | 3,420                         |
|               | 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                         |
|               |          |                          | 商業施設(12物件)      | 小計                            |
|               |          | 東京コマーシャル・プロパティ(37物件) 中計  |                 | 270,905                       |
| 次世代アセット・プラス   | 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 |                               |

| 区分                        | 物件番号  | 物件名称               | 所在地           | 取得価格<br>(百万円) <sup>※1</sup> |        |
|---------------------------|-------|--------------------|---------------|-----------------------------|--------|
| 次世代アセット・プラス<br>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                       |        |
|                           |       | ホテル（2物件） 小計        |               |                             | 16,520 |
| 次世代アセット・プラス（18物件） 中計      |       |                    |               | 61,242                      |        |
| 55物件 合計                   |       |                    |               | 332,147                     |        |



The grid displays 25 different buildings and facilities, each with a label indicating its type and location. The labels are as follows:

- OF-01** オフィス 駅徒歩1分  
ヒューリック神谷町ビル
- OF-03** オフィス 駅徒歩1分  
虎ノ門ファーストガーデン
- OF-04** オフィス 駅徒歩1分  
ラピロス六本木
- OF-05** オフィス 駅徒歩6分  
ヒューリック高田馬場ビル
- OF-06** オフィス 駅徒歩1分  
ヒューリック神田ビル
- OF-09** オフィス 駅徒歩1分  
御茶ノ水ソラシティ
- OF-10** オフィス 駅徒歩2分  
ヒューリック東上野一丁目ビル
- OF-14** オフィス 駅徒歩1分  
ヒューリック虎ノ門ビル
- OF-15** オフィス 駅徒歩5分  
ヒューリック渋谷一丁目ビル
- OF-16** オフィス 駅徒歩2分  
ヒューリック東日本橋ビル
- OF-18** オフィス 駅徒歩4分  
ヒューリック銀座7丁目ビル
- OF-19** オフィス 駅徒歩6分  
品川シーズンテラス
- OF-20** オフィス 駅徒歩1分  
ヒューリック五反田山手通ビル
- OF-21** オフィス 駅徒歩5分  
ヒューリック日本橋本町一丁目ビル
- OF-25** オフィス 駅徒歩1分  
ヒューリック浅草橋ビル
- 商業施設 駅徒歩1分**  
**RE-01** 大井町再開発ビル2号棟  
**RE-02** 大井町再開発ビル1号棟
- RE-05** 商業施設 駅徒歩1分  
ヒューリック新宿三丁目ビル
- RE-06** 商業施設 駅徒歩1分  
横浜山下町ビル
- RE-08** 商業施設 駅徒歩3分  
オーキッドスクエア
- RE-13** 商業施設 駅徒歩12分  
ヒューリック志村坂上
- NH-01** 有料老人ホーム  
アリア松原
- NH-02** 有料老人ホーム  
トラストガーデン用賀の杜
- NH-07** 有料老人ホーム  
チャームスイート新宿戸山
- NW-01** ネットワークセンター  
池袋ネットワークセンター
- HT-01** ホテル  
相鉄プレッサイン銀座七丁目

(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)2020年3月6日付で譲渡済みです。  
(注3)上記地図内には、第12期末(2020年2月末)時点において保有する東京コマーシャル・プロパティのうち、上記地図上に位置する物件をプロットしています。上記物件のほかにも、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。

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8期                            | 第9期                            | 第10期                           | 第11期                           | 第12期                           |
|------------------|-----|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                  |     | 自 2017年 9月 1日<br>至 2018年 2月28日 | 自 2018年 3月 1日<br>至 2018年 8月31日 | 自 2018年 9月 1日<br>至 2019年 2月28日 | 自 2019年 3月 1日<br>至 2019年 8月31日 | 自 2019年 9月 1日<br>至 2020年 2月29日 |
| 営業収益             | 百万円 | 8,183                          | 8,101                          | 8,944                          | 9,137                          | 9,642                          |
| （うち不動産賃貸事業収益）    | 百万円 | (7,460)                        | (7,712)                        | (8,750)                        | (9,137)                        | (9,642)                        |
| 営業費用             | 百万円 | 3,449                          | 3,525                          | 3,948                          | 4,153                          | 4,373                          |
| （うち不動産賃貸事業費用）    | 百万円 | (2,390)                        | (2,519)                        | (2,924)                        | (3,099)                        | (3,278)                        |
| 営業利益             | 百万円 | 4,733                          | 4,576                          | 4,995                          | 4,983                          | 5,268                          |
| 経常利益             | 百万円 | 4,215                          | 4,044                          | 4,399                          | 4,362                          | 4,634                          |
| 当期純利益            | 百万円 | 4,214                          | 4,043                          | 4,398                          | 4,361                          | 4,633                          |
| 総資産額             | 百万円 | 275,428                        | 283,817                        | 322,661                        | 330,710                        | 349,732                        |
| （対前期比）           | %   | (+4.1)                         | (+3.0)                         | (+13.7)                        | (+2.5)                         | (+5.8)                         |
| 純資産額             | 百万円 | 145,932                        | 145,761                        | 167,202                        | 167,165                        | 178,412                        |
| （対前期比）           | %   | (+7.6)                         | (△0.1)                         | (+14.7)                        | (△0.0)                         | (+6.7)                         |
| 出資総額             | 百万円 | 141,717                        | 141,717                        | 162,803                        | 162,803                        | 173,778                        |
| 発行済投資口の総口数       | 口   | 1,110,000                      | 1,110,000                      | 1,251,000                      | 1,251,000                      | 1,312,000                      |
| 1口当たり純資産額        | 円   | 131,470                        | 131,316                        | 133,655                        | 133,625                        | 135,984                        |
| 分配総額             | 百万円 | 4,214                          | 4,043                          | 4,398                          | 4,362                          | 4,633                          |
| 配当性向 (注2)        | %   | 99.9                           | 99.9                           | 99.9                           | 100.0                          | 99.9                           |
| 1口当たり当期純利益 (注3)  | 円   | 3,873                          | 3,643                          | 3,654                          | 3,486                          | 3,554                          |
| 1口当たり分配金額        | 円   | 3,797                          | 3,643                          | 3,516                          | 3,487                          | 3,532                          |
| （うち1口当たり利益分配金）   | 円   | (3,797)                        | (3,643)                        | (3,516)                        | (3,487)                        | (3,531)                        |
| （うち1口当たり利益超過分配金） | 円   | (－)                            | (－)                            | (－)                            | (－)                            | (1)                            |
| 自己資本比率 (注4)      | %   | 53.0                           | 51.4                           | 51.8                           | 50.5                           | 51.0                           |
| （対前期比増減）         |     | (+1.8)                         | (△1.6)                         | (+0.4)                         | (△1.3)                         | (+0.5)                         |
| 自己資本利益率 (注5)     | %   | 3.0                            | 2.8                            | 2.8                            | 2.6                            | 2.7                            |
| （年換算）            |     | (6.0)                          | (5.5)                          | (5.7)                          | (5.2)                          | (5.4)                          |
| 【その他参考情報】        |     |                                |                                |                                |                                |                                |
| 投資物件数            | 件   | 44                             | 46                             | 50                             | 51                             | 55                             |
| 総賃貸可能面積          | ㎡   | 249,606.03                     | 265,569.79                     | 288,230.96                     | 292,664.40                     | 309,712.83                     |
| 期末稼働率            | %   | 99.7                           | 99.8                           | 100.0                          | 100.0                          | 99.5                           |

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含まません。  
(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8期1,088,099口、第9期1,110,000口、第10期1,203,546口、第11期1,251,000口、第12期1,303,374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8期181日、第9期184日、第10期181日、第11期184日、第12期182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公募による新投資口の発行を実施し、同年2月7日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場し（銘柄コード3295）、同年3月7日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、2019年9月26日に上場後6回目となる公募増資及び同年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。

④運用環境及び運用実績

運用環境:当期のわが国経済は、雇用・所得環境や設備投資などの改善により緩やかな景気回復基調が続いていましたが、新型コロナウイルス感染症の影響により、足下で大幅に下押しされており、厳しい状況にあります。オフィスビル賃貸市場においては、企業

の業容拡大に伴う増床や拡張移転などにより引き続き空室率が低位で推移し、賃料水準も緩やかな上昇傾向が続いていますが、新型コロナウイルス感染症による経済環境の悪化は大きな懸念材料となっています。

運用実績:本投資法人は、当期において、2019年9月にチャームスイート石神井公園、チャームスイート新宿戸山及びヒューリック銀座7丁目ビル（追加取得）、同年12月にヒューリック浅草橋ビル及びヒューリック恵比寿ビル、2020年2月にヒューリック新宿三丁目ビルの一部底地を取得しました（取得価格合計18,168百万円）。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55物件、取得価格の合計は332,147百万円（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月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）<sup>(注1)</sup>のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、2020年4月14日現在において、次のとおり合計17件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証<sup>(注2)</sup>に関しては、7物件の認証を取得し、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック虎ノ門ビル」、「品川シーズンテラス」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評価<sup>(注3)</sup>に関しては、5物件において認証を取得し、「品川シーズンテラス」及び「HULIC &New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。2019年12月には「品川シーズンテラス」において同認定制度におけるZEB Ready（ゼプレディ）認証<sup>(注4)</sup>を、延床面積10万㎡以上のオフィスビルとして初めて取得しました<sup>(注5)</sup>。また、CASBEE不動産評価認証<sup>(注6)</sup>に関しては、4物件の認証を取得し、「ヒューリック神谷町ビル」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認証<sup>(注7)</sup>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評価」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。  
(注4) 「ZEB Ready」とは、ZEB（Net Zero Energy Building:年間の一次エネルギー収支をゼロとすることを目指した建築物）を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物（再生可能エネルギー<sup>(※)</sup>を除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物）をいいます。  
(※)再生可能エネルギー量の対象は敷地内に限定し、自家消費分に加え、売電分も対象に含めることとされています。  
(注5) 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が公表している事例データによれば、2019年12月時点で「ZEB Ready」を取得している延床面積10万㎡以上のオフィスビルは「品川シーズンテラス」のみとなっています。  
(注6) 「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7) 「CASBEEウェルネスオフィス認証」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、取組みを評価するツールをいいます。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、資産の取得資金等に充当するため、2019年9月12日、同年12月20日及び2020年2月13日に合計10,225百万円の資金を短期借入金により調達しました。また、2019年9月26日に実施した公募増資の手取金10,435百万円を資産の取得資金等に充当し、その残額及び同年10月11日に実施した第三者割当の手取金539百万円に手元資金を加え、短期借入金3,200百万円を期限前弁済しました。更に、2019年6月28日に資産の取得資金等に充当するために調達した長期借入金及び2019年12月20日に資産の取得資金等に充当するために調達した短期借入金の一部（合計10,075百万円）を期限前弁済し、2020年2月28日に返済期限が到来した長期借入金5,740百万円及び短期借入金1,000百万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153,585百万円（短期借入金6,960百万円、1年内返済予定の長期借入金12,109百万円、長期借入金122,516百万円、投資法人債12,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は43.9%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: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9,642百万円（前期比5.5%増）、営業利益は5,268百万円（前期比5.7%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,634百万円（前期比6.2%増）、当期純利益は4,633百万円（前期比6.2%増）となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金（但し、利益超過分配は含みません。）は3,531円としました。

これに加えて、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1,312,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を1円としました。

以上から、当期の投資口1口当たり分配金は3,532円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金1円）となりました。

(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<br>最高・最低<br>投資口価格<br>（終値） | 期 別   | 第8期       | 第9期       | 第10期      | 第11期      | 第12期      |
|------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                              | 決算年月  | 2018年 2 月 | 2018年 8 月 | 2019年 2 月 | 2019年 8 月 | 2020年 2 月 |
|                              | 最高(円) | 173,000   | 172,900   | 180,800   | 194,700   | 209,900   |
|                              | 最低(円) | 155,900   | 156,500   | 158,500   | 176,500   | 182,100   |

(4)分配金等の実績

当期（第12期）の分配金（但し、利益超過分配金は含みません。）は、1口当たり3,531円とし、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用を企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

これに加えて、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1,312,000円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を1円としました。

この結果、当期の投資口1口当たり分配金は3,532円（うち、投資口1口当たりの利益超過分配金1円）としました。

| 期 別                                                                      | 第8期                               | 第9期                               | 第10期                              | 第11期                              | 第12期                              |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                          | 自 2017年 9 月 1 日<br>至 2018年 2 月28日 | 自 2018年 3 月 1 日<br>至 2018年 8 月31日 | 自 2018年 9 月 1 日<br>至 2019年 2 月28日 | 自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 | 自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日 |
| 当期末処分利益総額                                                                | 4,214,994千円                       | 4,044,077千円                       | 4,399,204千円                       | 4,362,498千円                       | 4,633,369千円                       |
| 利益留保額                                                                    | 324千円                             | 347千円                             | 688千円                             | 261千円                             | 697千円                             |
| 金銭の分配金総額<br>（1口当たり分配金）                                                   | 4,214,670千円<br>(3,797円)           | 4,043,730千円<br>(3,643円)           | 4,398,516千円<br>(3,516円)           | 4,362,237千円<br>(3,487円)           | 4,633,984千円<br>(3,532円)           |
| うち利益分配金総額<br>（1口当たり利益分配金）                                                | 4,214,670千円<br>(3,797円)           | 4,043,730千円<br>(3,643円)           | 4,398,516千円<br>(3,516円)           | 4,362,237千円<br>(3,487円)           | 4,632,672千円<br>(3,531円)           |
| うち出資払戻総額<br>（1口当たり出資払戻額）                                                 | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | 1,312千円<br>(1円)                   |
| 出資払戻総額のうち一時差異等調整引<br>当額からの分配金総額<br>（1口当たり出資払戻額のうち1口当<br>たり一時差異等調整引当額分配金） | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | 1,312千円<br>(1円)                   |
| 出資払戻総額のうち税法上の出資等減<br>少分配からの分配金総額<br>（1口当たり出資払戻額のうち税法上<br>の出資等減少分配からの分配金） | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          | －<br>(－)                          |

(5)今後の運用方針及び対処すべき課題

今後のオフィスビル賃貸市場については、当面堅調に推移することが予想され、また、不動産売買市場については、低金利環境が継続する中、物件の取引価格は高値圏で推移すると見込まれます。一方、新型コロナウイルス感染症の拡大による経済環境の悪化から商業施設及びホテルの収益悪化が懸念されるところ、本投資法人が保有する同用途の運用資産は固定賃料を中心とした中期又は長期の賃貸借契約を基本とし、直ちに収益に悪影響を及ぼすことは考えにくいと考えていますが、今後について状況を注視していく必要があります。

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

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

- (注1)「東京コマースナル・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スナル・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

該当事項はありません。

(参考情報)

(A)投資口の発行に係る発行登録書の提出

- (1)発行登録書の提出日：2020年3月24日
- (2)発行予定期間：発行登録書による発行登録の効力発生日（2020年4月1日）から1年を経過する日（2021年3月31日）まで
- (3)発行予定額の上限：160億円

(B)資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権(4物件・取得価格23,672百万円)を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等)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<br>(百万円) | 取得先        |
|---------------|--------|------------|---------------|------------|
| ヒューリック両国ビル    | 東京都墨田区 | 2020年3月26日 | 5,610         | ヒューリック株式会社 |
| ヒューリック浅草橋江戸通  | 東京都台東区 | 2020年3月26日 | 5,420         | ヒューリック株式会社 |
| ヒューリック目白      | 東京都豊島区 | 2020年3月26日 | 5,670         | ヒューリック株式会社 |
| ヒューリック築地三丁目ビル | 東京都中央区 | 2020年3月26日 | 6,972         | ヒューリック株式会社 |
| 合 計           | －      | －          | 23,672        | －          |

(C)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4,800百万円)を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該不動産等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<br>(百万円) | 譲渡先    |
|----------|--------|-----------|---------------|--------|
| ゲートシティ大崎 | 東京都品川区 | 2020年3月6日 | 4,800         | 非開示(注) |

(注) 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。

(D)資金の借入れ

本投資法人は、上記(B)の取得資金等の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

| 借入先       | 借入金額<br>(百万円) | 利 率                                   | 借入<br>実行日      | 返済<br>期限       | 返済方法       | 摘 要        |
|-----------|---------------|---------------------------------------|----------------|----------------|------------|------------|
| 株式会社みずほ銀行 | 19,200        | 基準金利(全銀協1ヶ月日本円<br>TIBOR)に0.300%を加えた利率 | 2020年<br>3月26日 | 2021年<br>2月28日 | 期限一括<br>弁済 | 無担保<br>無保証 |

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

|            | 第8期<br>2018年 2 月28日現在 | 第9期<br>2018年 8 月31日現在 | 第10期<br>2019年 2 月28日現在 | 第11期<br>2019年 8 月31日現在 | 第12期<br>2020年 2 月29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 | 1,110,000口            | 1,110,000口            | 1,251,000口             | 1,251,000口             | 1,312,000口             |
| 出資総額       | 141,717百万円            | 141,717百万円            | 162,803百万円             | 162,803百万円             | 173,778百万円             |
| 投資主数       | 8,460人                | 7,893人                | 8,174人                 | 7,416人                 | 7,228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<br>対する所有投資口数の割合<br>(%) |
|-----------------------------------------------|-----------|------------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                     | 287,802   | 21.93                              |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                       | 203,252   | 15.49                              |
| 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)                               | 57,868    | 4.41                               |
| NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.                 | 38,895    | 2.96                               |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)                     | 32,475    | 2.47                               |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社                         | 24,460    | 1.86                               |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 16,804    | 1.28                               |
| みずほ証券株式会社                                     | 13,426    | 1.02                               |
| 株式会社中京銀行                                      | 11,895    | 0.90                               |
| 合 計                                           | 830,647   | 63.31                              |

(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<br>おける役職ごとの<br>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 代表取締役 | 一千円                          |
| 監督役員<br>(注1) | 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<br>監査法人 | －                         | 18,450千円<br>(注2)             |

(注1) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬、新投資口発行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<br>(注1) | 第11期<br>(2019年 8 月31日現在) |                       | 第12期<br>(2020年 2 月29日現在) |                       |
|-------------|--------------------|--------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|             |                    |              | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2)    | 対総資産<br>比率(%)<br>(注3) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注2)    | 対総資産<br>比率(%)<br>(注3) |
| 不動産         | 東京コマーシャル・<br>プロパティ | 都心6区         | 3,588                    | 1.1                   | 4,801                    | 1.4                   |
|             |                    | その他23区       | —                        | —                     | —                        | —                     |
|             |                    | その他          | —                        | —                     | —                        | —                     |
|             |                    | 計            | 3,588                    | 1.1                   | 4,801                    | 1.4                   |
|             | 次世代アセット・<br>プラス    | 都心6区         | —                        | —                     | —                        | —                     |
|             |                    | その他23区       | —                        | —                     | —                        | —                     |
|             |                    | その他          | —                        | —                     | —                        | —                     |
|             |                    | 計            | —                        | —                     | —                        | —                     |
| 不動産合計       |                    | 3,588        | 1.1                      | 4,801                 | 1.4                      |                       |
| 信託不動産       | 東京コマーシャル・<br>プロパティ | 都心6区         | 233,068                  | 70.5                  | 238,398                  | 68.2                  |
|             |                    | その他23区       | 16,923                   | 5.1                   | 21,871                   | 6.3                   |
|             |                    | その他          | 4,666                    | 1.4                   | 4,640                    | 1.3                   |
|             |                    | 計            | 254,658                  | 77.0                  | 264,910                  | 75.7                  |
|             | 次世代アセット・<br>プラス    | 都心6区         | 19,451                   | 5.9                   | 22,769                   | 6.5                   |
|             |                    | その他23区       | 19,880                   | 6.0                   | 23,086                   | 6.6                   |
|             |                    | その他          | 14,756                   | 4.5                   | 14,735                   | 4.2                   |
|             |                    | 計            | 54,088                   | 16.4                  | 60,590                   | 17.3                  |
| 信託不動産合計     |                    | 308,747      | 93.4                     | 325,501               | 93.1                     |                       |
| 不動産・信託不動産合計 |                    | 312,335      | 94.4                     | 330,303               | 94.4                     |                       |
| 預金・その他の資産   |                    | 18,375       | 5.6                      | 19,428                | 5.6                      |                       |
| 資産総額        |                    | 330,710      | 100.0                    | 349,732               | 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<br>(千円) | 賃貸可能<br>面積<br>(㎡)<br>(注1) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注2) | 稼働率<br>(%)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率(%)<br>(注4) | 主たる<br>用途  |
|-------------------|--------------|---------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|------------|
| ヒューリック神谷町ビル       | 55,457,576   | 32,487.06                 | 31,581.41           | 97.2               | 15.1                             | オフィス       |
| 御茶ノ水ソラシティ(注5)     | 36,817,576   | 13,923.42                 | 13,923.42           | 100.0              | (注6)                             | オフィス       |
| ヒューリック銀座7丁目ビル(注5) | 21,197,687   | 11,405.68                 | 11,405.68           | 100.0              | 5.6                              | オフィス       |
| ヒューリック虎ノ門ビル       | 17,978,703   | 8,574.65                  | 8,574.65            | 100.0              | 4.9                              | オフィス       |
| 相鉄フレッサイン銀座七丁目     | 11,455,668   | 6,984.32                  | 6,984.32            | 100.0              | 2.5                              | 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              | 2.7                              | オフィス       |
| 大井町再開発ビル2号棟       | 9,468,309    | 14,485.66                 | 14,485.66           | 100.0              | 3.2                              | 商業施設       |
| 虎ノ門ファーストガーデン(注5)  | 8,192,224    | 5,689.97                  | 5,689.97            | 100.0              | 3.2                              | オフィス       |
| ヒューリック志村坂上        | 7,526,573    | 11,528.34                 | 11,528.34           | 100.0              | 2.7                              | 商業施設       |
| 千葉ネットワークセンター      | 6,959,478    | 23,338.00                 | 23,338.00           | 100.0              | 2.3                              | ネットワークセンター |
| 合 計               | 186,245,013  | 131,768.17                | 130,862.52          | 99.3               | —                                |            |

(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、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<br>価額<br>(百万円) | 期末算定<br>価額<br>(百万円)<br>(注2) |        |       |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------|-----------------------------|--------|-------|
| 東京「コー<br>ミ<br>ー<br>シ<br>ャ<br>ル<br>プ<br>ロ<br>バ<br>テ<br>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               | 55,457              | 65,800                      |        |       |
|                                                         | 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              | 13,100                      |        |       |
|                                                         | 虎ノ門ファーストガーデン                    | 東京都港区虎ノ門一丁目7番12号                   | 不動産信託受益権               | 8,192               | 12,700                      |        |       |
|                                                         | 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               | 6,734               | 10,300                      |        |       |
|                                                         | 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               | 3,769               | 5,120                       |        |       |
|                                                         | 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               | 3,572               | 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               | 2,467               | 3,060                       |        |       |
|                                                         | 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               | 2,166               | 2,950                       |        |       |
|                                                         | 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               | 36,817              | 45,570                      |        |       |
|                                                         | 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               | 2,744               | 3,200                       |        |       |
|                                                         | 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               | 1,601               | 2,020                       |        |       |
|                                                         | ゲートシティ大崎                        | 東京都品川区大崎一丁目11番1号他                  | 不動産信託受益権               | 4,446               | 4,780                       |        |       |
|                                                         | 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               | 17,978              | 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               | 5,096               | 5,700                       |        |       |
|                                                         | 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               | 3,462               | 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               | 1,557               | 1,700                       |        |       |
|                                                         | 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               | 21,197              | 21,470                      |        |       |
|                                                         | 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               | 6,007               | 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                    | 3,579               | 3,540                       |        |       |
|                                                         | ヒューリック日本橋本町一丁目ビル                | 東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号                 | 不動産信託受益権               | 4,002               | 4,310                       |        |       |
|                                                         | 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               | 2,760               | 3,170                       |        |       |
|                                                         | 恵比寿南ビル                          | 東京都渋谷区恵比寿南二丁目12番18号                | 不動産信託受益権               | 2,427               | 2,550                       |        |       |
|                                                         | 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               | 1,462               | 1,500                       |        |       |
|                                                         | 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               | 5,019               | 5,020                       |        |       |
|                                                         | 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               | 1,285               | 1,350                       |        |       |
|                                                         | 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            | 9,468                       | 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            | 6,243                       | 7,230  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 3,175                       | 3,990  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 2,642                       | 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<br>不動産     | 6,774                       | 8,040  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 4,640                       | 5,550  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 3,480                       | 3,970  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 1,211                       | 1,370  |       |
|                                                         |                                 | ヒューリック大森ビル                         | 東京都品川区南大井六丁目28番12号     | 不動産信託受益権            | 3,372                       | 3,740  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 3,121                       | 3,495  |       |
|                                                         | 有<br>料<br>老<br>人<br>ホ<br>ー<br>ム | 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            | 3,056                       | 3,390  |       |
|                                                         |                                 | ヒューリック志村坂上                         | 東京都板橋区前野町三丁目20番1号他     | 不動産信託受益権            | 7,526                       | 7,770  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 3,136                       | 4,290  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 5,293                       | 6,850  |       |
|                                                         |                                 | 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            | 2,821                       | 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            | 2,722                       | 3,550  |       |
|                                                         |                                 | トラストガーデン常磐松                        | 東京都渋谷区東四丁目4番10号        | 不動産信託受益権            | 2,999                       | 3,300  |       |
|                                                         |                                 | SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉                   | 神奈川県鎌倉市大船字高野2713番地2    | 不動産信託受益権            | 1,765                       | 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            | 3,383                       | 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            | 3,272                       | 3,280  |       |
|                                                         |                                 | 次世代ア<br>セ<br>ッ<br>ト<br>プ<br>ラ<br>ス | 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                    | 4,486  | 5,220 |
|                                                         |                                 |                                    | 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                    | 1,353  | 1,520 |
| 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            | 1,030                       | 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            | 976                         | 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            | 298                         | 363    |       |
| 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            | 6,959                       | 7,270  |       |
| 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            | 2,519                       | 2,540  |       |
| 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               | 1,185               | 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               | 11,455              | 12,200                      |        |       |
| 相鉄フレッサイン東京六本木                                           | 東京都港区六本木三丁目10番1号                |                                    | 不動産信託受益権               | 4,930               | 5,150                       |        |       |
| 合 計                                                     |                                 |                                    |                        | 330,303             | 387,353                     |        |       |

(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11期                              |                            |                                           |                                      | 第12期                              |                            |                                           |                                      |      |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|------|
|                                                      |                                                | (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)  |                            |                                           |                                      |      |
|                                                      |                                                | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>期間中<br>(千円)<br>(注3) (注4) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%)<br>(注4) | テナント<br>総数<br>期末時点<br>(件)<br>(注1) | 稼働率<br>期末時点<br>(%)<br>(注2) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>期間中<br>(千円)<br>(注3) (注4) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%)<br>(注4) |      |
| 東京<br>マ<br>ー<br>シ<br>ャ<br>ル<br>プ<br>ロ<br>バ<br>テ<br>イ | オ<br>フ<br>イ<br>ス                               | ヒューリック神谷町ビル                       | 1                          | 100.0                                     | 1,446,449                            | 15.8                              | 1                          | 97.2                                      | 1,459,798                            | 15.1 |
|                                                      |                                                | ヒューリック九段ビル(底地)                    | 1                          | 100.0                                     | 265,002                              | 2.9                               | 1                          | 100.0                                     | 265,002                              | 2.7  |
|                                                      |                                                | 虎ノ門ファーストガーデン                      | 1                          | 100.0                                     | 303,286                              | 3.3                               | 1                          | 100.0                                     | 308,840                              | 3.2  |
|                                                      |                                                | ラピロス六本木                           | 1                          | 100.0                                     | 317,974                              | 3.5                               | 1                          | 100.0                                     | 310,840                              | 3.2  |
|                                                      |                                                | ヒューリック高田馬場ビル                      | 1                          | 100.0                                     | 172,712                              | 1.9                               | 1                          | 100.0                                     | 174,186                              | 1.8  |
|                                                      |                                                | ヒューリック神田ビル                        | 1                          | 100.0                                     | 140,005                              | 1.5                               | 1                          | 100.0                                     | 137,666                              | 1.4  |
|                                                      |                                                | ヒューリック神田橋ビル                       | 1                          | 100.0                                     | 87,207                               | 1.0                               | 1                          | 100.0                                     | 88,423                               | 0.9  |
|                                                      |                                                | ヒューリック蛸殻町ビル                       | 1                          | 100.0                                     | 105,759                              | 1.2                               | 1                          | 100.0                                     | 107,425                              | 1.1  |
|                                                      |                                                | 御茶ノ水ソラシティ                         | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4)                              | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4) |
|                                                      |                                                | ヒューリック東上野一丁目ビル                    | 1                          | 100.0                                     | 99,309                               | 1.1                               | 1                          | 100.0                                     | 99,934                               | 1.0  |
|                                                      |                                                | 東京西池袋ビルディング                       | 1                          | 100.0                                     | 56,750                               | 0.6                               | 1                          | 100.0                                     | 56,750                               | 0.6  |
|                                                      |                                                | ゲートシティ大崎                          | 2                          | 100.0                                     | 164,117                              | 1.8                               | 2                          | 100.0                                     | 168,245                              | 1.7  |
|                                                      |                                                | ヒューリック虎ノ門ビル                       | 1                          | 100.0                                     | 473,599                              | 5.2                               | 1                          | 100.0                                     | 476,920                              | 4.9  |
|                                                      |                                                | ヒューリック渋谷一丁目ビル                     | 1                          | 100.0                                     | 130,621                              | 1.4                               | 1                          | 100.0                                     | 133,365                              | 1.4  |
|                                                      |                                                | ヒューリック東日本橋ビル                      | 1                          | 100.0                                     | 106,641                              | 1.2                               | 1                          | 93.9                                      | 114,147                              | 1.2  |
|                                                      |                                                | ヒューリック神保町ビル                       | 1                          | 100.0                                     | 43,653                               | 0.5                               | 1                          | 100.0                                     | 44,397                               | 0.5  |
|                                                      |                                                | ヒューリック銀座7丁目ビル                     | 1                          | 100.0                                     | 339,968                              | 3.7                               | 1                          | 100.0                                     | 540,655                              | 5.6  |
|                                                      |                                                | 品川シーズンテラス                         | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4)                              | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4) |
|                                                      |                                                | ヒューリック五反田山手通ビル                    | 1                          | 100.0                                     | 116,695                              | 1.3                               | 1                          | 100.0                                     | 118,789                              | 1.2  |
|                                                      |                                                | ヒューリック日本橋本町一丁目ビル                  | 1                          | 100.0                                     | 105,594                              | 1.2                               | 1                          | 100.0                                     | 108,184                              | 1.1  |
|                                                      | 番町ハウス                                          | 1                                 | 100.0                      | (注4)                                      | (注4)                                 | 1                                 | 83.8                       | (注4)                                      | (注4)                                 |      |
|                                                      | 恵比寿南ビル                                         | 1                                 | 100.0                      | (注4)                                      | (注4)                                 | 1                                 | 100.0                      | (注4)                                      | (注4)                                 |      |
|                                                      | 商<br>業<br>施<br>設                               | ヒューリック飯田橋ビル                       | 1                          | 100.0                                     | 14,891                               | 0.2                               | 1                          | 100.0                                     | 45,369                               | 0.5  |
|                                                      |                                                | ヒューリック浅草橋ビル                       | —                          | —                                         | —                                    | —                                 | 1                          | 100.0                                     | 104,833                              | 1.1  |
|                                                      |                                                | ヒューリック恵比寿ビル                       | —                          | —                                         | —                                    | —                                 | 1                          | 100.0                                     | 14,419                               | 0.1  |
|                                                      |                                                | 大井町再開発ビル2号棟                       | 1                          | 100.0                                     | 312,000                              | 3.4                               | 1                          | 100.0                                     | 312,000                              | 3.2  |
|                                                      |                                                | 大井町再開発ビル1号棟                       | 1                          | 100.0                                     | 218,931                              | 2.4                               | 1                          | 100.0                                     | 218,931                              | 2.3  |
| 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                      | 86,141                                    | 0.9                                  | 1                                 | 100.0                      | 86,253                                    | 0.9                                  |      |
| ヒューリック新宿三丁目ビル                                        |                                                | 1                                 | 100.0                      | 178,834                                   | 2.0                                  | 2                                 | 100.0                      | 182,290<br>(注5)                           | 1.9<br>(注5)                          |      |
| 次<br>世<br>代<br>ア<br>セ<br>ッ<br>ト<br>プ<br>ラ<br>ス       | 有<br>料<br>老<br>人<br>ホ<br>ー<br>ム                | 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                          | 100.0                                     | 95,735                               | 1.0                               | 1                          | 100.0                                     | 96,625                               | 1.0  |
|                                                      |                                                | ヒューリック等々力ビル                       | 1                          | 100.0                                     | 52,387                               | 0.6                               | 1                          | 100.0                                     | 53,419                               | 0.6  |
|                                                      |                                                | ヒューリック大森ビル                        | 1                          | 100.0                                     | 108,995                              | 1.2                               | 1                          | 100.0                                     | 106,157                              | 1.1  |
|                                                      |                                                | HULIC &New SHIBUYA                | 1                          | 100.0                                     | 70,941                               | 0.8                               | 1                          | 100.0                                     | 71,808                               | 0.7  |
|                                                      |                                                | HULIC &New SHINBASHI              | 1                          | 100.0                                     | 96,966                               | 1.1                               | 1                          | 100.0                                     | 84,905                               | 0.9  |
|                                                      |                                                | ヒューリック志村坂上                        | 1                          | 100.0                                     | 257,302                              | 2.8                               | 1                          | 100.0                                     | 260,707                              | 2.7  |
|                                                      |                                                | アリア松原                             | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4)                              | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4) |
|                                                      | ネ<br>ッ<br>ト<br>ワ<br>ー<br>ク<br>セ<br>ン<br>タ<br>ー | トラストガーデン用賀の杜                      | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4)                              | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4) |
|                                                      |                                                | トラストガーデン桜新町                       | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4)                              | 1                          | 100.0                                     | (注4)                                 | (注4) |
| トラストガーデン杉並宮前                                         |                                                | 1                                 | 100.0                      | (注4)                                      | (注4)                                 | 1                                 | 100.0                      | (注4)                                      | (注4)                                 |      |
| トラストガーデン常磐松                                          |                                                | 1                                 | 100.0                      | (注4)                                      | (注4)                                 | 1                                 | 100.0                      | (注4)                                      | (注4)                                 |      |
| SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉                                     |                                                | 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)                                 |      |
| チャームスイート石神井公園                                        |                                                | —                                 | —                          | —                                         | —                                    | 1                                 | 100.0                      | (注4)                                      | (注4)                                 |      |
| 池袋ネットワークセンター                                         |                                                | 1                                 | 100.0                      | 130,176                                   | 1.4                                  | 1                                 | 100.0                      | 130,176                                   | 1.4                                  |      |
| ホ<br>ー<br>ル                                          | 田端ネットワークセンター                                   | 1                                 | 100.0                      | 43,285                                    | 0.5                                  | 1                                 | 100.0                      | 43,285                                    | 0.4                                  |      |
|                                                      | 広島ネットワークセンター                                   | 1                                 | 100.0                      | 42,091                                    | 0.5                                  | 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                                    | 0.4                                  |      |
|                                                      | 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                                  |      |
| 合 計                                                  |                                                | 52                                | 100.0                      | 9,137,208                                 | 100.0                                | 57                                | 99.5                       | 9,642,162                                 | 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。ゲートシティ大崎は業務商業棟と住宅棟それぞれで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ため、テナント数を「2」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収受しているため、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

2020年2月29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)<br>(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<br>支払固定・受取変動 | 82,642        | 70,533    | －               |
| 合 計       |                       | 82,642        | 70,533    | －               |

(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

2020年2月29日現在の各保有資産に関し、2020年2月期(第12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 |
| ヒューリック神谷町ビル  | 東京都港区   | 貸室リニューアル工事    | 自 2019年12月<br>至 2020年 5 月  | 151         | —     | —     |
| ヒューリック神谷町ビル  | 東京都港区   | ヒートポンプチラー更新工事 | 自 2020年 5 月<br>至 2020年 6 月 | 67          | —     | —     |
| ヒューリック蛸殻町ビル  | 東京都中央区  | 空調機更新工事       | 自 2020年11月<br>至 2021年 1 月  | 23          | —     | —     |
| 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 2020年 7 月<br>至 2021年 2 月 | 114         | —     | —     |
| ヒューリック神保町ビル  | 東京都千代田区 | エレベーター更新工事    | 自 2021年 1 月<br>至 2021年 2 月 | 20          | —     | —     |
| 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 2020年 7 月<br>至 2021年 1 月 | 52          | —     | —     |
| ヒューリック等々力ビル  | 東京都世田谷区 | エレベーター更新工事    | 自 2020年 6 月<br>至 2020年 6 月 | 26          | —     | —     |

(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263,700千円であり、修繕費に計上した121,912千円と合わせ、合計385,613千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<br>(百万円) |
|--------------|---------|------------|----------------------------|---------------|
| ヒューリック神保町ビル  | 東京都千代田区 | 機械式駐車場改修工事 | 自 2019年12月<br>至 2019年12月   | 21            |
| 千葉ネットワークセンター | 千葉県印西市  | 受信機感知器更新工事 | 自 2019年 9 月<br>至 2020年 2 月 | 67            |
| その他          |         |            |                            | 174           |
| 合 計          |         |            |                            | 263           |

(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11期<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 | 第12期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日 |
|---------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| (a) 資産運用報酬    | 869,442千円                                 | 915,009千円                                 |
| (b) 資産保管手数料   | 14,413千円                                  | 14,604千円                                  |
| (c) 一般事務委託手数料 | 45,779千円                                  | 45,961千円                                  |
| (d) 役員報酬      | 6,000千円                                   | 6,000千円                                   |
| (e) その他営業費用   | 119,106千円                                 | 113,430千円                                 |
| 合 計           | 1,054,740千円                               | 1,095,005千円                               |

(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11期17,625千円、第12期48,270千円)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<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1)<br>(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       | 2019年 8 月 8 日 | 1,980              | 1,980              | 0.3235%              | 2020年 8 月 7 日 | 期限一括 | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社三井住友銀行      |               | 1,386              | 1,386              |                      |               |      |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行     |               | 594                | 594                |                      |               |      |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行(注4)   | 2019年 9 月12日  | —                  | —                  | 0.3273%              | 2020年 3 月31日  |      |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行(注5)   | 2019年12月20日   | —                  | 1,500              | 0.3691%              | 2020年12月18日   |      |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行(注5)  |               | —                  | 1,050              |                      |               |      |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行(注5) |               | —                  | 450                |                      |               |      |      |            |
| 株式会社みずほ銀行(注6) | 2020年 2 月13日    | —             | —                  | 0.3691%            | 2020年 2 月28日         |               |      |      |            |
| 小 計           |                 | 3,960         | 6,960              |                    |                      |               |      |      |            |
| 長期借入金         | 株式会社みずほ銀行       | 2015年 2 月27日  | 1,650              | —                  | 0.4845%              | 2020年 2 月28日  | 期限一括 | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|               | 株式会社三井住友銀行      |               | 890                | —                  |                      |               |      |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行     |               | 700                | —                  |                      |               |      |      |            |
|               | みずほ信託銀行株式会社     |               | 660                | —                  |                      |               |      |      |            |
|               | 農林中央金庫          |               | 1,400              | —                  |                      |               |      |      |            |
|               | 株式会社りそな銀行       |               | 140                | —                  |                      |               |      |      |            |
|               | 信金中央金庫          |               | 300                | —                  |                      |               |      |      |            |
|               | 株式会社みずほ銀行       | 2019年 6 月28日  | 4,542              | —                  | ※<br>0.3225%         | 2020年 6 月29日  |      |      |            |
|               | 株式会社三井住友銀行      |               | 1,450              | —                  |                      |               |      |      |            |
|               | 株式会社三菱UFJ銀行     |               | 1,057              | —                  |                      |               |      |      |            |

|                  | 区 分          | 借入日           | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1)<br>(注2) | 返済期限          | 返済方法 | 使途   | 摘要         |              |
|------------------|--------------|---------------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------|------|------|------------|--------------|
|                  | 借入先          |               |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 長期借入金            | 株式会社三井住友銀行   | 2015年 3 月 9 日 | 2,000              | 2,000              | 0.4810%              | 2020年 8 月31日  | 期限一括 | (注3) | 無担保<br>無保証 |              |
|                  | 株式会社みずほ銀行    |               | 1,000              | 1,000              |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社三菱UFJ銀行  | 2016年 2 月29日  | 150                | 150                | 0.1700%              | 2020年 8 月31日  |      |      |            |              |
|                  | 農林中央金庫       |               | 409                | 409                |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社みずほ銀行    | 2014年 2 月 7 日 | 2,560              | 2,560              | 1.1713%              | 2021年 2 月 7 日 |      |      |            |              |
|                  | 株式会社三井住友銀行   |               | 1,950              | 1,950              |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社三菱UFJ銀行  |               | 1,060              | 1,060              |                      |               |      |      |            |              |
|                  | みずほ信託銀行株式会社  |               | 1,050              | 1,050              |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 三井住友信託銀行株式会社 |               | 1,660              | 1,660              |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社りそな銀行    |               | 270                | 270                |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社みずほ銀行    |               | 2,800              | 2,800              |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社三井住友銀行   | 2,110         | 2,110              | 0.6750%            | 2021年 8 月31日         |               |      |      |            |              |
|                  | 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    | 2,385         | 2,385              |                    |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社三井住友銀行   | 1,710         | 1,710              |                    |                      | 0.7730%       |      |      |            | 2022年 2 月28日 |
|                  | 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    | 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%      |
|                  | 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                | 0.7550%            | 2022年 8 月31日         |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社日本政策投資銀行 | 414           | 414                |                    |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社みずほ銀行    | 650           | 650                |                    |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社三井住友銀行   | 500           | 500                |                    |                      |               |      |      |            |              |
|                  | 株式会社三菱UFJ銀行  | 200           | 200                |                    |                      |               |      |      |            |              |
|                  | みずほ信託銀行株式会社  | 2017年 2 月 7 日 | 450                | 450                | 0.5538%              | 2022年 8 月31日  |      |      |            |              |
| 三井住友信託銀行株式会社     | 445          |               | 445                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 農林中央金庫           | 445          |               | 445                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社りそな銀行        | 150          |               | 150                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社みずほ銀行        | 1,350        |               | 1,350              |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社三井住友銀行       | 2016年 2 月29日 | 800           | 800                | 0.4099%            | 2023年 2 月28日         |               |      |      |            |              |
| 株式会社三菱UFJ銀行      |              | 550           | 550                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| みずほ信託銀行株式会社      |              | 530           | 530                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 三井住友信託銀行株式会社     |              | 400           | 400                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 農林中央金庫           |              | 400           | 400                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社りそな銀行        |              | 243           | 243                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 信金中央金庫           |              | 141           | 141                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社あおぞら銀行       |              | 141           | 141                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社みずほ銀行        |              | 1,500         | 1,500              |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社三井住友銀行       | 1,200        | 1,200         | 0.6031%            | 2023年 2 月28日       |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社三菱UFJ銀行      | 300          | 300           |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| みずほ信託銀行株式会社      | 450          | 450           |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 三井住友信託銀行株式会社     | 245          | 245           |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 農林中央金庫           | 245          | 245           |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社りそな銀行        | 150          | 150           | 0.4100%            | 2023年 2 月28日       |                      |               |      |      |            |              |
| 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 | 500          | 500           |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 三井住友海上火災保険株式会社   | 500          | 500           |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社みずほ銀行        | 1,377        | 1,377         |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社三井住友銀行       | 839          | 839           |                    |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社三菱UFJ銀行      | 2016年 2 月29日 | 565           | 565                | 0.4620%            | 2023年 8 月31日         |               |      |      |            |              |
| みずほ信託銀行株式会社      |              | 546           | 546                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 三井住友信託銀行株式会社     |              | 409           | 409                |                    |                      |               |      |      |            |              |
| 株式会社新生銀行         |              | 141           | 141                |                    |                      |               |      |      |            |              |

|              | 区 分            | 借入日           | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1)<br>(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      | 2017年 2 月 7 日 | 1,863              | 1,863              | 0.6564%              | 2023年 8 月31日  | 期限一括    | (注3)         | 無担保<br>無保証 |
|              | 株式会社三井住友銀行     |               | 1,411              | 1,411              |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社三菱UFJ銀行    |               | 600                | 600                |                      |               |         |              |            |
|              | みずほ信託銀行株式会社    |               | 917                | 917                |                      |               |         |              |            |
|              | 三井住友信託銀行株式会社   |               | 500                | 500                |                      |               |         |              |            |
|              | 農林中央金庫         |               | 500                | 500                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社りそな銀行      |               | 302                | 302                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社みずほ銀行      | 2014年 2 月 7 日 | 400                | 400                | 1.8188%              | 2024年 2 月 7 日 |         |              |            |
|              | 株式会社三井住友銀行     |               | 300                | 300                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社三菱UFJ銀行    |               | 300                | 300                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社日本政策投資銀行   | 2016年 2 月29日  | 809                | 809                | 0.5188%              | 2024年 2 月29日  |         |              |            |
|              | 日本生命保険相互会社     |               | 500                | 500                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社みずほ銀行      | 2017年 2 月 7 日 | 1,000              | 1,000              | 0.6485%              | 2024年 2 月29日  |         |              |            |
|              | 株式会社三井住友銀行     |               | 1,977              | 1,977              |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社三菱UFJ銀行    |               | 1,719              | 1,719              |                      |               |         |              |            |
|              | みずほ信託銀行株式会社    |               | 600                | 600                |                      |               |         |              |            |
|              | 三井住友信託銀行株式会社   |               | 569                | 569                |                      |               |         |              |            |
|              | 農林中央金庫         |               | 569                | 569                |                      |               |         |              |            |
|              | 日本生命保険相互会社     | 2019年 2 月 7 日 | 500                | 500                | 0.4600%              | 2024年 2 月29日  |         |              |            |
|              | 株式会社日本政策投資銀行   | 2015年 2 月27日  | 1,900              | 1,900              | 1.1738%              | 2024年 8 月30日  |         |              |            |
|              | 明治安田生命保険相互会社   | 2016年 2 月29日  | 500                | 500                | 0.5932%              | 2024年 8 月30日  |         |              |            |
|              | 株式会社みずほ銀行      | 2017年 2 月 7 日 | 1,754              | 1,754              | 0.7800%              | 2024年 8 月30日  |         |              |            |
|              | 株式会社みずほ銀行      | 2017年 8 月31日  | 1,400              | 1,400              | 0.5913%              | 2024年 8 月30日  |         |              |            |
|              | 株式会社三井住友銀行     |               | 1,048              | 1,048              |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社三菱UFJ銀行    |               | 705                | 705                |                      |               |         |              |            |
|              | みずほ信託銀行株式会社    |               | 622                | 622                |                      |               |         |              |            |
|              | 三井住友信託銀行株式会社   |               | 610                | 610                |                      |               |         |              |            |
|              | 農林中央金庫         |               | 520                | 520                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社りそな銀行      |               | 215                | 215                |                      |               |         |              |            |
|              | 信金中央金庫         |               | 140                | 140                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社新生銀行       |               | 140                | 140                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社みずほ銀行      |               | 2020年 2 月28日       | —                  |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社三井住友銀行     | —             |                    | 220                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社三菱UFJ銀行    | —             |                    | 110                |                      |               |         |              |            |
|              | みずほ信託銀行株式会社    | —             |                    | 100                |                      |               |         |              |            |
|              | 三井住友海上火災保険株式会社 | —             |                    | 500                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社七十七銀行      | —             |                    | 500                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社西日本シティ銀行   | —             |                    | 500                |                      |               |         |              |            |
|              | 株式会社みずほ銀行      | 2015年 2 月27日  | 250                | 250                | 1.4600%              | 2025年 2 月28日  |         |              |            |
|              | 株式会社三井住友銀行     |               | 125                | 125                |                      |               |         |              |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行  | 125            |               | 125                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社みずほ銀行    | 2016年 2 月29日   | 250           | 250                | 0.7275%            | 2025年 2 月28日         |               |         |              |            |
| 株式会社三井住友銀行   |                | 125           | 125                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行  | 2017年 2 月 7 日  | 125           | 125                | 0.8500%            | 2025年 2 月28日         |               |         |              |            |
| 株式会社日本政策投資銀行 |                | 969           | 969                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社みずほ銀行    | 2017年 8 月31日   | 1,725         | 1,725              | 0.6574%            | 2025年 2 月28日         |               |         |              |            |
| 株式会社三井住友銀行   |                | 1,203         | 1,203              |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行  |                | 753           | 753                |                    |                      |               |         |              |            |
| みずほ信託銀行株式会社  |                | 722           | 722                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社日本政策投資銀行 |                | 1,010         | 1,010              |                    |                      |               |         |              |            |
| 三井住友信託銀行株式会社 |                | 682           | 682                |                    |                      |               |         |              |            |
| 農林中央金庫       |                | 400           | 400                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社りそな銀行    |                | 215           | 215                |                    |                      |               |         |              |            |
| 信金中央金庫       |                | 140           | 140                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社新生銀行     |                | 140           | 140                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社みずほ銀行    |                | 2019年 2 月 7 日 | 200                |                    |                      | 200           | 0.4133% | 2025年 2 月28日 |            |
| みずほ信託銀行株式会社  |                |               | 200                |                    |                      | 200           |         |              |            |
| 三井住友信託銀行株式会社 |                |               | 200                |                    |                      | 200           |         |              |            |
| 農林中央金庫       |                |               | 450                |                    |                      | 450           |         |              |            |
| 株式会社りそな銀行    | 2019年 2 月 7 日  | 140           | 140                | 0.4133%            | 2025年 2 月28日         |               |         |              |            |
| 株式会社新生銀行     |                | 150           | 150                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社みずほ銀行    | 2017年 8 月31日   | 1,531         | 1,531              | 0.7246%            | 2025年 8 月29日         |               |         |              |            |
| 株式会社三井住友銀行   |                | 1,267         | 1,267              |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行  |                | 577           | 577                |                    |                      |               |         |              |            |
| みずほ信託銀行株式会社  |                | 475           | 475                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社日本政策投資銀行 |                | 410           | 410                |                    |                      |               |         |              |            |
| 株式会社あおぞら銀行   |                | 280           | 280                |                    |                      |               |         |              |            |
| 明治安田生命保険相互会社 |                | 230           | 230                |                    |                      |               |         |              |            |
| 日本生命保険相互会社   |                | 230           | 230                |                    |                      |               |         |              |            |

| 区 分            | 借入日            | 当期首<br>残高<br>(百万円) | 当期末<br>残高<br>(百万円) | 平均利率<br>(注1)<br>(注2) | 返済期限         | 返済方法 | 使途   | 摘要         |
|----------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------|------|------|------------|
|                |                |                    |                    |                      |              |      |      |            |
| 長期借入金          | 株式会社みずほ銀行      | 500                | 500                | 0.5700%              | 2025年 8 月29日 | 期限一括 | (注3) | 無担保<br>無保証 |
|                | 株式会社日本政策投資銀行   | 1,200              | 1,200              |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社あおぞら銀行     | 600                | 600                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社みずほ銀行      | －                  | 170                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社三井住友銀行     | －                  | 150                | 0.2845%              | 2025年 8 月29日 |      |      |            |
|                | 株式会社三菱UFJ銀行    | －                  | 100                |                      |              |      |      |            |
|                | みずほ信託銀行株式会社    | －                  | 120                |                      |              |      |      |            |
|                | 農林中央金庫         | －                  | 780                |                      |              |      |      |            |
|                | 信金中央金庫         | －                  | 550                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社新生銀行       | －                  | 390                |                      |              |      |      |            |
|                | 三井住友海上火災保険株式会社 | －                  | 210                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社みずほ銀行      | 2,910              | 2,910              | 0.4800%              | 2026年 2 月27日 |      |      |            |
|                | 株式会社三井住友銀行     | 1,700              | 1,700              |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 850                | 850                |                      |              |      |      |            |
|                | みずほ信託銀行株式会社    | 1,100              | 1,100              |                      |              |      |      |            |
|                | 三井住友信託銀行株式会社   | 700                | 700                |                      |              |      |      |            |
|                | 農林中央金庫         | 1,410              | 1,410              |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社りそな銀行      | 880                | 880                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社新生銀行       | 450                | 450                | 0.5840%              | 2026年 8 月31日 |      |      |            |
|                | 株式会社みずほ銀行      | 3,420              | 3,420              |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社三井住友銀行     | 2,700              | 2,700              |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 1,600              | 1,600              |                      |              |      |      |            |
|                | みずほ信託銀行株式会社    | 1,050              | 1,050              |                      |              |      |      |            |
|                | 三井住友信託銀行株式会社   | 300                | 300                |                      |              |      |      |            |
|                | 農林中央金庫         | 1,000              | 1,000              |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社みずほ銀行      | 150                | 150                | 1.7500%              | 2027年 2 月26日 |      |      |            |
|                | 株式会社三井住友銀行     | 75                 | 75                 |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 75                 | 75                 |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社みずほ銀行      | 1,000              | 1,000              | 0.4225%              | 2027年 2 月26日 |      |      |            |
|                | 株式会社三井住友銀行     | 960                | 960                |                      |              |      |      |            |
|                | 農林中央金庫         | 600                | 600                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社三菱UFJ銀行    | 550                | 550                |                      |              |      |      |            |
|                | 三井住友信託銀行株式会社   | 500                | 500                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社新生銀行       | 300                | 300                |                      |              |      |      |            |
|                | みずほ信託銀行株式会社    | 300                | 300                |                      |              |      |      |            |
|                | 信金中央金庫         | 200                | 200                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社りそな銀行      | 170                | 170                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社みずほ銀行      | －                  | 980                | 0.3920%              | 2027年 2 月26日 |      |      |            |
|                | 株式会社三井住友銀行     | －                  | 400                |                      |              |      |      |            |
|                | 株式会社三菱UFJ銀行    | －                  | 340                |                      |              |      |      |            |
| みずほ信託銀行株式会社    | －              | 330                |                    |                      |              |      |      |            |
| 農林中央金庫         | －              | 1,280              |                    |                      |              |      |      |            |
| 株式会社りそな銀行      | －              | 140                |                    |                      |              |      |      |            |
| 信金中央金庫         | －              | 930                |                    |                      |              |      |      |            |
| 株式会社新生銀行       | －              | 510                | 0.4430%            | 2027年 8 月31日         |              |      |      |            |
| 三井住友海上火災保険株式会社 | －              | 290                |                    |                      |              |      |      |            |
| 株式会社みずほ銀行      | －              | 1,795              |                    |                      |              |      |      |            |
| 株式会社三井住友銀行     | －              | 1,260              |                    |                      |              |      |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行    | －              | 150                |                    |                      |              |      |      |            |
| みずほ信託銀行株式会社    | －              | 610                |                    |                      |              |      |      |            |
| 農林中央金庫         | －              | 1,140              |                    |                      |              |      |      |            |
| 信金中央金庫         | －              | 820                | 0.4430%            | 2027年 8 月31日         |              |      |      |            |
| 株式会社新生銀行       | －              | 600                |                    |                      |              |      |      |            |
| 株式会社三菱UFJ銀行    | －              | 490                |                    |                      |              |      |      |            |
| 小 計            |                | 130,600            | 134,625            |                      |              |      |      |            |
| 合 計            |                | 134,560            | 141,585            |                      |              |      |      |            |

(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、※印の借入金を除き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) 2019年9月12日に3,200百万円の借入れを行い、2019年9月30日に一部期限前弁済し、同年10月31日に残額を期限前弁済しています。

(注5) 2019年12月20日に6,025百万円の借入れを行い、2020年2月28日に一部期限前弁済しています。

(注6) 2020年2月13日に1,000百万円の借入れを行い、返済期限に弁済しています。

(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<br>(百万円) | 当期末残高<br>(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<br>8 月31日 | 2,000          | 2,000          | 0.950 | 2025年<br>8 月29日 | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注2) |
| 第2回無担保投資法人債 | 2016年<br>12月13日 | 2,000          | —              | 0.040 | 2019年<br>12月13日 | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注2) |
| 第3回無担保投資法人債 | 2016年<br>12月13日 | 1,000          | 1,000          | 0.490 | 2026年<br>12月11日 | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注2) |
| 第4回無担保投資法人債 | 2018年<br>8 月30日 | 7,000          | 7,000          | 0.770 | 2028年<br>8 月30日 | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注2) |
| 第5回無担保投資法人債 | 2019年<br>12月11日 | —              | 2,000          | 0.570 | 2029年<br>12月11日 | 期限一括 | (注1) | 無担保<br>(注2) |
| 合 計         |                 | 12,000         | 12,000         |       |                 |      |      |             |

(注1) 資金使途は、借入金の返済資金です。

(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<br>種類 | 不動産等の名称                  | 取 得             |                      | 譲 渡       |                      |               |                   |
|-----------|--------------------------|-----------------|----------------------|-----------|----------------------|---------------|-------------------|
|           |                          | 取得<br>年月日       | 取得価額<br>(百万円)<br>(注) | 譲渡<br>年月日 | 譲渡価額<br>(百万円)<br>(注) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却<br>損益<br>(百万円) |
| 不動産信託受益権  | チャームスイート石神井公園            | 2019年<br>9 月12日 | 3,200                | —         | —                    | —             | —                 |
| 不動産信託受益権  | ヒューリック銀座7丁目ビル<br>(追加取得)  | 2019年<br>9 月27日 | 4,480                | —         | —                    | —             | —                 |
| 不動産信託受益権  | チャームスイート新宿戸山             | 2019年<br>9 月27日 | 3,323                | —         | —                    | —             | —                 |
| 不動産信託受益権  | ヒューリック浅草橋ビル              | 2019年<br>12月20日 | 4,750                | —         | —                    | —             | —                 |
| 不動産信託受益権  | ヒューリック恵比寿ビル              | 2019年<br>12月20日 | 1,275                | —         | —                    | —             | —                 |
| 不動産       | ヒューリック新宿三丁目ビル<br>(底地の一部) | 2020年<br>2 月13日 | 1,140                | —         | —                    | —             | —                 |
| 合 計       |                          | —               | 18,168               | —         | —                    | —             | —                 |

(注) 「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。

(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<br>(百万円)<br>(注1) | 不動産鑑定<br>評価額<br>(百万円)<br>(注2) | 不動産鑑定機関            | 価格時点           |
|--------|--------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------|----------------|
| 取得     | 不動産信託<br>受益権 | チャームスイート石神井公園            | 2019年<br>9月12日  | 3,200                     | 3,270                         | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2019年<br>8月1日  |
| 取得     | 不動産信託<br>受益権 | ヒューリック銀座7丁目ビル<br>(追加取得)  | 2019年<br>9月27日  | 4,480                     | 4,660                         | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2019年<br>8月1日  |
| 取得     | 不動産信託<br>受益権 | チャームスイート新宿戸山             | 2019年<br>9月27日  | 3,323                     | 3,520                         | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2019年<br>8月1日  |
| 取得     | 不動産信託<br>受益権 | ヒューリック浅草橋ビル              | 2019年<br>12月20日 | 4,750                     | 4,970                         | 株式会社<br>谷澤総合鑑定所    | 2019年<br>11月1日 |
| 取得     | 不動産信託<br>受益権 | ヒューリック恵比寿ビル              | 2019年<br>12月20日 | 1,275                     | 1,340                         | シービーアールイー<br>株式会社  | 2019年<br>11月1日 |
| 取得     | 不動産          | ヒューリック新宿三丁目ビル<br>(底地の一部) | 2020年<br>2月13日  | 1,140                     | 1,140                         | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 2020年<br>1月1日  |
| 合 計    |              |                          |                 | 18,168                    | 18,900                        | －                  | －              |

(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。

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             | 18,168百万円         | －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      | 17,028百万円 (93.7%) | －百万円 (－%) |
| 合 計             | 17,028百万円 (93.7%) | －百万円 (－%) |

(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<br>(A)<br>(千円) | 利害関係人等との取引内訳       |                 | 総額に<br>対する割合<br>B/A<br>(%) |
|-----------|-------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------|
|           |                         | 支 払 先              | 支払金額(B)<br>(千円) |                            |
| 管理委託費     | 574,024                 | ヒューリックビルマネジメント株式会社 | 131,252         | 22.9                       |
|           |                         | 東京不動産管理株式会社        | 120,858         | 21.1                       |
| その他賃貸事業費用 | 436,630                 | ヒューリックビルマネジメント株式会社 | 15,246          | 3.5                        |
|           |                         | 東京不動産管理株式会社        | 1,511           | 0.3                        |
|           |                         | ヒューリック株式会社         | 1,359           | 0.3                        |

(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。

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| ヒューリックビルド株式会社      | 105,167千円 |
| 東京不動産管理株式会社        | 14,497千円  |
| ヒューリックビルマネジメント株式会社 | 2,989千円   |

(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                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019年 9 月 9 日 | 新投資口引受契約の締結について                  | 同日開催の役員会で承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集に関する事務をみずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社並びにSMBC日興証券株式会社等に委託しました。                                                                                                                                                                |
| 2019年12月18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2020年1月1日から2020年6月30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)<br>(2019年 8 月31日) | 当 期<br>(2020年 2 月29日) |
|-----------------|----------------------------|-----------------------|
| 資産の部            |                            |                       |
| 流動資産            |                            |                       |
| 現金及び預金          | 10,034,957                 | 10,149,008            |
| 信託現金及び信託預金      | 7,256,597                  | 7,331,270             |
| 営業未収入金          | 111,179                    | 218,667               |
| 前払費用            | 50,636                     | 39,115                |
| 未収消費税等          | —                          | 328,769               |
| その他             | 616                        | 1,417                 |
| 流動資産合計          | 17,453,986                 | 18,068,249            |
| 固定資産            |                            |                       |
| 有形固定資産          |                            |                       |
| 建物              | 670,500                    | 670,500               |
| 減価償却累計額         | △ 14,752                   | △ 22,977              |
| 建物(純額)          | 655,747                    | 647,523               |
| 土地              | 589,293                    | 1,811,416             |
| 信託建物            | 60,756,528                 | 67,380,509            |
| 減価償却累計額         | △ 6,983,407                | △ 7,993,387           |
| 信託建物(純額)        | 53,773,121                 | 59,387,122            |
| 信託構築物           | 365,406                    | 391,060               |
| 減価償却累計額         | △ 119,227                  | △ 132,983             |
| 信託構築物(純額)       | 246,179                    | 258,077               |
| 信託機械及び装置        | 283,547                    | 322,763               |
| 減価償却累計額         | △ 141,114                  | △ 158,945             |
| 信託機械及び装置(純額)    | 142,433                    | 163,817               |
| 信託工具、器具及び備品     | 48,242                     | 78,908                |
| 減価償却累計額         | △ 18,009                   | △ 22,844              |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 30,232                     | 56,063                |
| 信託土地            | 242,253,730                | 256,846,528           |
| 有形固定資産合計        | 297,690,738                | 319,170,549           |
| 無形固定資産          |                            |                       |
| 借地権             | 2,343,025                  | 2,343,025             |
| 信託借地権           | 12,301,503                 | 8,790,287             |
| 無形固定資産合計        | 14,644,529                 | 11,133,313            |
| 投資その他の資産        |                            |                       |
| 差入敷金及び保証金       | 20,302                     | 360,302               |
| 長期前払費用          | 784,016                    | 859,966               |
| 繰延税金資産          | 3                          | 41                    |
| 投資その他の資産合計      | 804,322                    | 1,220,311             |
| 固定資産合計          | 313,139,590                | 331,524,173           |
| 繰延資産            |                            |                       |
| 投資口交付費          | 55,323                     | 65,006                |
| 投資法人債発行費        | 61,788                     | 75,094                |
| 繰延資産合計          | 117,111                    | 140,100               |
| 資産合計            | 330,710,688                | 349,732,524           |

(単位：千円)

|                     | 前 期(ご参考)<br>(2019年 8 月31日) | 当 期<br>(2020年 2 月29日) |
|---------------------|----------------------------|-----------------------|
| 負債の部                |                            |                       |
| 流動負債                |                            |                       |
| 営業未払金               | 632,499                    | 518,769               |
| 短期借入金               | 3,960,000                  | 6,960,000             |
| 1年内償還予定の投資法人債       | 2,000,000                  | —                     |
| 1年内返済予定の長期借入金       | 16,349,000                 | 12,109,000            |
| 未払金                 | 1,034,476                  | 1,095,726             |
| 未払費用                | 36,660                     | 36,351                |
| 未払法人税等              | 658                        | 1,391                 |
| 未払消費税等              | 398,210                    | 74,816                |
| 前受金                 | 1,552,500                  | 1,641,023             |
| 預り金                 | 9,004                      | —                     |
| 流動負債合計              | 25,973,009                 | 22,437,078            |
| 固定負債                |                            |                       |
| 投資法人債               | 10,000,000                 | 12,000,000            |
| 長期借入金               | 114,251,000                | 122,516,000           |
| 預り敷金及び保証金           | 131,075                    | 131,075               |
| 信託預り敷金及び保証金         | 13,189,723                 | 13,954,009            |
| 資産除去債務              | —                          | 282,245               |
| 固定負債合計              | 137,571,798                | 148,883,329           |
| 負債合計                | 163,544,808                | 171,320,408           |
| 純資産の部               |                            |                       |
| 投資主資本               |                            |                       |
| 出資総額                | 162,803,382                | 173,778,746           |
| 剰余金                 |                            |                       |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 4,362,498                  | 4,633,369             |
| 剰余金合計               | 4,362,498                  | 4,633,369             |
| 投資主資本合計             | 167,165,880                | 178,412,115           |
| 純資産合計               | ※2 167,165,880             | ※2 178,412,115        |
| 負債純資産合計             | 330,710,688                | 349,732,524           |

(単位：千円)

|                     | 前 期(ご参考)                          |     | 当 期                               |                        |
|---------------------|-----------------------------------|-----|-----------------------------------|------------------------|
|                     | 自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 |     | 自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日 |                        |
| 営業収益                |                                   |     |                                   |                        |
| 賃貸事業収入              | ※ 1                               | ※ 2 | 8,672,865                         | ※ 1   ※ 2<br>9,120,841 |
| その他賃貸事業収入           | ※ 1                               |     | 464,342                           | ※ 1<br>521,321         |
| 営業収益合計              |                                   |     | 9,137,208                         | 9,642,162              |
| 営業費用                |                                   |     |                                   |                        |
| 賃貸事業費用              | ※ 1                               |     | 3,099,208                         | ※ 1<br>3,278,634       |
| 資産運用報酬              |                                   |     | 869,442                           | 915,009                |
| 資産保管手数料             |                                   |     | 14,413                            | 14,604                 |
| 一般事務委託手数料           |                                   |     | 45,779                            | 45,961                 |
| 役員報酬                |                                   |     | 6,000                             | 6,000                  |
| その他営業費用             |                                   |     | 119,106                           | 113,430                |
| 営業費用合計              |                                   |     | 4,153,949                         | 4,373,640              |
| 営業利益                |                                   |     | 4,983,258                         | 5,268,522              |
| 営業外収益               |                                   |     |                                   |                        |
| 受取利息                |                                   |     | 64                                | 73                     |
| 未払分配金除斥益            |                                   |     | 234                               | 680                    |
| 還付加算金               |                                   |     | 252                               | —                      |
| 営業外収益合計             |                                   |     | 551                               | 753                    |
| 営業外費用               |                                   |     |                                   |                        |
| 支払利息                |                                   |     | 428,584                           | 437,278                |
| 投資法人債利息             |                                   |     | 39,324                            | 41,623                 |
| 融資関連費用              |                                   |     | 124,403                           | 127,893                |
| 投資口交付費償却            |                                   |     | 22,926                            | 22,534                 |
| 投資法人債発行費償却          |                                   |     | 6,073                             | 5,474                  |
| 営業外費用合計             |                                   |     | 621,312                           | 634,804                |
| 経常利益                |                                   |     | 4,362,497                         | 4,634,472              |
| 税引前当期純利益            |                                   |     | 4,362,497                         | 4,634,472              |
| 法人税、住民税及び事業税        |                                   |     | 668                               | 1,402                  |
| 法人税等調整額             |                                   |     | 18                                | △ 38                   |
| 法人税等合計              |                                   |     | 686                               | 1,363                  |
| 当期純利益               |                                   |     | 4,361,810                         | 4,633,108              |
| 前期繰越利益              |                                   |     | 688                               | 261                    |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) |                                   |     | 4,362,498                         | 4,633,369              |

前期(ご参考) (自 2019年3月1日 至 2019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     |             |
|         |                | 当期末処分利益<br>又は当期末処理<br>損失(△) | 剰余金合計       |             |             |
| 当期首残高   | 162,803,382    | 4,399,204                   | 4,399,204   | 167,202,586 | 167,202,586 |
| 当期変動額   |                |                             |             |             |             |
| 剰余金の配当  | －              | △ 4,398,516                 | △ 4,398,516 | △ 4,398,516 | △ 4,398,516 |
| 当期純利益   | －              | 4,361,810                   | 4,361,810   | 4,361,810   | 4,361,810   |
| 当期変動額合計 | －              | △ 36,705                    | △ 36,705    | △ 36,705    | △ 36,705    |
| 当期末残高   | ※1 162,803,382 | 4,362,498                   | 4,362,498   | 167,165,880 | 167,165,880 |

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日)

(単位：千円)

|         | 投資主資本          |                             |             |             | 純資産合計       |
|---------|----------------|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
|         | 出資総額           | 剰 余 金                       |             | 投資主資本合計     |             |
|         |                | 当期末処分利益<br>又は当期末処理<br>損失(△) | 剰余金合計       |             |             |
| 当期首残高   | 162,803,382    | 4,362,498                   | 4,362,498   | 167,165,880 | 167,165,880 |
| 当期変動額   |                |                             |             |             |             |
| 新投資口の発行 | 10,975,364     | －                           | －           | 10,975,364  | 10,975,364  |
| 剰余金の配当  | －              | △ 4,362,237                 | △ 4,362,237 | △ 4,362,237 | △ 4,362,237 |
| 当期純利益   | －              | 4,633,108                   | 4,633,108   | 4,633,108   | 4,633,108   |
| 当期変動額合計 | 10,975,364     | 270,871                     | 270,871     | 11,246,235  | 11,246,235  |
| 当期末残高   | ※1 173,778,746 | 4,633,369                   | 4,633,369   | 178,412,115 | 178,412,115 |

〔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)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日                                                                                                                                                                                                                                   | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29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)<br>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。<br>建物 3～64年<br>構築物 4～20年<br>機械及び装置 3～10年<br>工具、器具及び備品 3～15年<br>(2)無形固定資産<br>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。<br>(3)長期前払費用<br>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)<br>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。<br>建物 3～64年<br>構築物 4～20年<br>機械及び装置 3～10年<br>工具、器具及び備品 3～15年<br>(2)無形固定資産<br>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。<br>(3)長期前払費用<br>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<br>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。<br>(2)投資口交付費<br>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<br>償還までの期間にわたり定額法により償却しています。<br>(2)投資口交付費<br>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<br>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。<br>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、23,315千円です。                                             | 固定資産税等の処理方法<br>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。<br>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、15,144千円です。                                             |
| 4. ヘッジ会計の方法     | (1)ヘッジ会計の方法<br>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。<br>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段:金利スワップ取引<br>ヘッジ対象:借入金金利<br>(3)ヘッジ方針<br>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。<br>(4)ヘッジ有効性の評価の方法<br>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<br>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。<br>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象<br>ヘッジ手段:金利スワップ取引<br>ヘッジ対象:借入金金利<br>(3)ヘッジ方針<br>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。<br>(4)ヘッジ有効性の評価の方法<br>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)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29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<br>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。<br>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。<br>① 信託現金及び信託預金<br>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<br>③ 信託借地権<br>④ 信託預り敷金及び保証金<br>(2)消費税等の処理方法<br>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<br>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。<br>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。<br>① 信託現金及び信託預金<br>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<br>③ 信託借地権<br>④ 信託預り敷金及び保証金<br>(2)消費税等の処理方法<br>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)<br>(2019年 8 月31日)                                                                        | 当 期<br>(2020年 2 月29日)                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. コミットメントライン契約<br>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。<br>コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円<br>借入実行残高 — | 1. コミットメントライン契約<br>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。<br>コミットメントライン契約の総額 12,000,000千円<br>借入実行残高 — |
| 差引額 10,000,000千円                                                                                  | 差引額 12,000,000千円                                                                                  |
| ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円                                                    | ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円                                                    |

〔損益計算書に関する注記〕

| 前 期(ご参考)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 |           | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29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                                          | 7,658,577 | 賃料収入                                     | 8,081,682 |
| 地代収入                                          | 265,039   | 地代収入                                     | 265,026   |
| 共益費収入                                         | 749,248   | 共益費収入                                    | 774,132   |
| 計                                             | 8,672,865 | 計                                        | 9,120,841 |
| 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                                       | 320,518   | 水道光熱費収入                                  | 356,306   |
| その他収入                                         | 143,824   | その他収入                                    | 165,014   |
| 計                                             | 464,342   | 計                                        | 521,321   |
| 不動産賃貸事業収益合計                                   | 9,137,208 | 不動産賃貸事業収益合計                              | 9,642,162 |
| 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                                         | 528,296   | 管理委託費                                    | 574,024   |
| 水道光熱費                                         | 363,445   | 水道光熱費                                    | 351,978   |
| 公租公課                                          | 725,491   | 公租公課                                     | 726,677   |
| 保険料                                           | 8,487     | 保険料                                      | 9,793     |
| 修繕費                                           | 95,546    | 修繕費                                      | 121,912   |
| 減価償却費                                         | 965,765   | 減価償却費                                    | 1,057,617 |
| その他賃貸事業費用                                     | 412,174   | その他賃貸事業費用                                | 436,630   |
| 不動産賃貸事業費用合計                                   | 3,099,208 | 不動産賃貸事業費用合計                              | 3,278,634 |
| C. 不動産賃貸事業損益(A－B)                             | 6,037,999 | C. 不動産賃貸事業損益(A－B)                        | 6,363,528 |
| ※2. 主要投資主との取引                                 | (単位：千円)   | ※2. 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                                   | 843,996   |

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 項 目                        | 前 期(ご参考)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 |             | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29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                                    | 1,251,000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)<br>(2019年 8 月31日)                                      |          | 当 期<br>(2020年 2 月29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<br>(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<br>(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                                                     | 3        | 未払事業税損金不算入額                                                     | 41       |
| 繰延税金資産合計                                                        | 3        | 減価償却超過額                                                         | 598      |
| 繰延税金資産の純額                                                       | 3        | 資産除去債務                                                          | 88,794   |
|                                                                 |          | 繰延税金資産合計                                                        | 89,433   |
|                                                                 |          | 評価性引当金                                                          | △ 89,392 |
|                                                                 |          | 繰延税金資産の純額                                                       | 41       |
| 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                                                          | 31.51%   | 法定実効税率                                                          | 31.51%   |
| (調整)                                                            |          | (調整)                                                            |          |
| 支払分配金の損金算入額                                                     | △ 31.51% | 支払分配金の損金算入額                                                     | △ 31.51% |
| その他                                                             | 0.02%    | その他                                                             | 0.03%    |
| 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                                               | 0.03%    |

〔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)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29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 2019年3月1日 至 2019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

2019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        | 10,034,957  | 10,034,957  | －         |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 7,256,597   | 7,256,597   | －         |
| 資産計               | 17,291,555  | 17,291,555  | －         |
| (1) 短期借入金         | 3,960,000   | 3,960,000   | －         |
| (2) 1年内償還予定の投資法人債 | 2,000,000   | 1,999,200   | △800      |
| (3) 1年内返済予定の長期借入金 | 16,349,000  | 16,369,835  | 20,835    |
| (4) 投資法人債         | 10,000,000  | 10,190,700  | 190,700   |
| (5) 長期借入金         | 114,251,000 | 113,921,061 | △ 329,938 |
| 負債計               | 146,560,000 | 146,440,797 | △ 119,202 |
| デリバティブ取引          | －           | －           | －         |

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金      (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債      (4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金      (5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引」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

(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<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金   | 72,057,000 | 62,758,000 | *   | －         |

＊ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項 負債（3）1年内返済予定の長期借入金（5）長期借入金をご参照ください。）。

（注2）金銭債権の決算日（2019年8月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

|            | 1 年以内      | 1 年超<br>2 年以内 | 2 年超<br>3 年以内 | 3 年超<br>4 年以内 | 4 年超<br>5 年以内 | 5 年超 |
|------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
| 現金及び預金     | 10,034,957 | －             | －             | －             | －             | －    |
| 信託現金及び信託預金 | 7,256,597  | －             | －             | －             | －             | －    |
| 合計         | 17,291,555 | －             | －             | －             | －             | －    |

（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（2019年8月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

|       | 1 年以内      | 1 年超<br>2 年以内 | 2 年超<br>3 年以内 | 3 年超<br>4 年以内 | 4 年超<br>5 年以内 | 5 年超       |
|-------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| 短期借入金 | 3,960,000  | －             | －             | －             | －             | －          |
| 投資法人債 | 2,000,000  | －             | －             | －             | －             | 10,000,000 |
| 長期借入金 | 16,349,000 | 15,680,000    | 17,610,000    | 19,615,000    | 18,797,000    | 42,549,000 |
| 合計    | 22,309,000 | 15,680,000    | 17,610,000    | 19,615,000    | 18,797,000    | 52,549,000 |

当期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29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2月29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        | 10,149,008  | 10,149,008  | －           |
| (2) 信託現金及び信託預金    | 7,331,270   | 7,331,270   | －           |
| 資産計               | 17,480,278  | 17,480,278  | －           |
| (1) 短期借入金         | 6,960,000   | 6,960,000   | －           |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 12,109,000  | 12,196,483  | 87,483      |
| (3) 投資法人債         | 12,000,000  | 12,109,700  | 109,700     |
| (4) 長期借入金         | 122,516,000 | 121,251,107 | △ 1,264,892 |
| 負債計               | 153,585,000 | 152,517,291 | △ 1,067,708 |
| 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<br>支払固定・受取変動 | 長期借入金   | 82,642,000 | 70,533,000 | *   | －         |

\* 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2月29日)後の償還予定額

(単位：千円)

|            | 1 年以内      | 1 年超<br>2 年以内 | 2 年超<br>3 年以内 | 3 年超<br>4 年以内 | 4 年超<br>5 年以内 | 5 年超 |
|------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
| 現金及び預金     | 10,149,008 | －             | －             | －             | －             | －    |
| 信託現金及び信託預金 | 7,331,270  | －             | －             | －             | －             | －    |
| 合計         | 17,480,278 | －             | －             | －             | －             | －    |

(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2月29日)後の返済予定額

(単位：千円)

|       | 1 年以内      | 1 年超<br>2 年以内 | 2 年超<br>3 年以内 | 3 年超<br>4 年以内 | 4 年超<br>5 年以内 | 5 年超       |
|-------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| 短期借入金 | 6,960,000  | －             | －             | －             | －             | －          |
| 投資法人債 | －          | －             | －             | －             | －             | 12,000,000 |
| 長期借入金 | 12,109,000 | 15,680,000    | 18,705,000    | 19,213,000    | 22,133,000    | 46,785,000 |
| 合計    | 19,069,000 | 15,680,000    | 18,705,000    | 19,213,000    | 22,133,000    | 58,785,000 |

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）  
該当事項はありません。

当期（自 2019年9月1日 至 2020年2月29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            | －       |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | 281,906 |
| 時の経過による調整額      | 338     |
| 期末残高            | 282,245 |

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2019年3月1日 至 2019年8月31日）  
本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額    |           |             | 期末時価        |
|-------------|-----------|-------------|-------------|
| 期首残高        | 当期増減額     | 期末残高        |             |
| 306,106,963 | 6,228,304 | 312,335,267 | 365,527,000 |

(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（7,107,111千円）、主な減少額は減価償却費（965,765千円）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。  
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 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

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

(単位：千円)

| 貸借対照表計上額    |            |             | 期末時価        |
|-------------|------------|-------------|-------------|
| 期首残高        | 当期増減額      | 期末残高        |             |
| 312,335,267 | 17,968,594 | 330,303,862 | 387,353,000 |

(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及び不動産信託受益権6物件の取得（18,762,173千円）、主な減少額は減価償却費（1,057,278千円）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。  
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）<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29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 2019年3月1日 至 2019年8月31日）

| 属 性    | 会社等の名称      | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数<br>割合 | 取引の内容<br>（注1） | 取引金額<br>（千円）<br>（注2） | 科 目           | 期末残高<br>（千円）<br>（注2） |
|--------|-------------|---------------|--------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| 主要投資主  | ヒューリック株式会社  | 不動産業          | 11.24%             | 不動産信託受益権の購入   | 7,050,000            | －             | －                    |
|        |             |               |                    | 敷金保証金の預り      | 270,890              | 信託預り敷金及び保証金   | 10,839,179           |
|        |             |               |                    | 敷金保証金の返還      | 27,730               |               |                      |
|        |             |               |                    | 賃料収入等         | 843,996              | 前受金           | 148,386              |
| 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      | 300,000              | 1年内返済予定の長期借入金 | 660,000              |
|        |             |               |                    | 長期借入金の返済      | 300,000              | 長期借入金         | 11,223,000           |
|        |             |               |                    | 支払利息          | 31,169               | 未払費用          | 1,550                |
|        |             |               |                    | 融資関連費用        | 3,375                | 長期前払費用        | 72,512               |

(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 2019年9月1日 至 2020年2月29日）

| 属 性    | 会社等の名称      | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数<br>割合 | 取引の内容<br>（注1） | 取引金額<br>（千円）<br>（注2） | 科 目           | 期末残高<br>（千円）<br>（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   | 17,028,000           | －             | －                    |
|        |             |               |                    | 敷金保証金の預り      | 955,006              | 信託預り敷金及び保証金   | 11,602,004           |
|        |             |               |                    | 敷金保証金の返還      | 192,181              |               |                      |
|        |             |               |                    | 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      | 1,160,000            | 1年内返済予定の長期借入金 | 1,050,000            |
|        |             |               |                    | 長期借入金の返済      | 660,000              | 長期借入金         | 11,333,000           |
|        |             |               |                    | 支払利息          | 31,032               | 未払費用          | 1,507                |
|        |             |               |                    | 融資関連費用        | 11,992               | 長期前払費用        | 75,618               |

(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)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日       |          | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日            |          |
|-----------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------|----------|
| 1口当たり純資産額                                           | 133,625円 | 1口当たり純資産額                                           | 135,984円 |
| 1口当たり当期純利益                                          | 3,486円   | 1口当たり当期純利益                                          | 3,554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。 |          | 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。         |          | 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)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 |           | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日 |           |
|-----------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|
| 当期純利益(千円)                                     | 4,361,810 | 当期純利益(千円)                                | 4,633,108 |
| 普通投資主に帰属しない金額(千円)                             | —         | 普通投資主に帰属しない金額(千円)                        | —         |
| 普通投資口に係る当期純利益(千円)                             | 4,361,810 | 普通投資口に係る当期純利益(千円)                        | 4,633,108 |
| 期中平均投資口数(口)                                   | 1,251,000 | 期中平均投資口数(口)                              | 1,303,374 |

〔重要な後発事象に関する注記〕

| 前 期(ご参考)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日                                                                                                                                                             |  | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------|--|
| 新投資口の発行<br>本投資法人は2019年9月9日及び同年9月18日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等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。2019年9月26日及び同年10月11日にそれぞれ払込が完了しました。<br>この結果、本投資法人の出資総額は173,778百万円、発行済投資口の総口数は1,312,000口となっています。      |  | 該当事項はありません。                              |  |
| (公募による新投資口の発行)<br>発行新投資口数 :58,000口<br>発行価格(募集価格) :1口当たり185,932円<br>発行価格(募集価格)の総額 :10,784,056,000円<br>払込金額(発行価額) :1口当たり179,924円<br>払込金額(発行価額)の総額 :10,435,592,000円<br>払込期日 :2019年9月26日<br>分配金起算日 :2019年9月1日 |  |                                          |  |
| (第三者割当による新投資口の発行)<br>発行新投資口数 :3,000口<br>払込金額(発行価額) :1口当たり179,924円<br>払込金額(発行価額)の総額 :539,772,000円<br>払込期日 :2019年10月11日<br>分配金起算日 :2019年9月1日<br>割当先 :みずほ証券株式会社                                              |  |                                          |  |

〔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 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 |                          | 自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日                                                                                                                            |  |         |      |          |                          |            |         |
| 該当事項はありません。                       |                          | 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額                                                                                                                                     |  |         |      |          |                          |            |         |
|                                   |                          | <table><tr><td>発生した資産等</td><td>信託建物</td></tr><tr><td>引当ての発生事由</td><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>一時差異等調整引当額</td><td>1,312千円</td></tr></table> |  | 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 | 1,312千円 |
| 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                        | 1,312千円                  |                                                                                                                                                              |  |         |      |          |                          |            |         |
|                                   |                          | 2. 戻入れの具体的な方法<br>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)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日                                                                                                                                                                                                | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| I 当期末処分利益           | 4,362,498,880円                                                                                                                                                                                                                               | 4,633,369,968円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| II 利益超過分配金加算額       | —                                                                                                                                                                                                                                            | 1,312,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| うち一時差異等調整引当額        | —                                                                                                                                                                                                                                            | 1,312,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| III 分配金の額           | 4,362,237,000円                                                                                                                                                                                                                               | 4,633,984,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (投資口1口当たり分配金の額)     | (3,487円)                                                                                                                                                                                                                                     | (3,532円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| うち利益分配金             | 4,362,237,000円                                                                                                                                                                                                                               | 4,632,672,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (うち1口当たり利益分配金の額)    | (3,487円)                                                                                                                                                                                                                                     | (3,531円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| うち一時差異等調整引当額        | —                                                                                                                                                                                                                                            | 1,312,000円                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| (うち1口当たり一時差異等調整引当額) | (—)                                                                                                                                                                                                                                          | (1円)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| IV 次期繰越利益           | 261,880円                                                                                                                                                                                                                                     | 697,968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1,251,000口の整数倍の最大値となる4,362,237,000円を利益分配金として分配することとしました。<br>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。 | 本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,312,000口の整数倍の最大値となる4,632,672,000円を利益分配金として分配することとしました。<br>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1,312,000円を分配することとしました。 |

独立監査人の監査報告書

2020年4月14日

ヒューリックリート投資法人  
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

安部 里史



指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

井上 裕人



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ヒューリックリート投資法人の2019年9月1日から2020年2月29日までの第12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これらの附属明細書(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。)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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。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。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに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、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべ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。

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)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日 |
|---------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    |                                               |                                          |
| 税引前当期純利益            | 4,362,497                                     | 4,634,472                                |
| 減価償却費               | 965,906                                       | 1,057,617                                |
| 投資口交付費償却            | 22,926                                        | 22,534                                   |
| 投資法人債発行費償却          | 6,073                                         | 5,474                                    |
| 受取利息                | △ 64                                          | △ 73                                     |
| 支払利息                | 467,908                                       | 478,901                                  |
| 営業未収入金の増減額(△は増加)    | 10,873                                        | △ 107,488                                |
| 未収消費税等の増減額(△は増加)    | 87,107                                        | △ 328,769                                |
| 前払費用の増減額(△は増加)      | △ 4,624                                       | 11,520                                   |
| 営業未払金の増減額(△は減少)     | 324,615                                       | △ 236,281                                |
| 未払金の増減額(△は減少)       | 52,845                                        | 53,406                                   |
| 未払消費税等の増減額(△は減少)    | 365,622                                       | △ 323,394                                |
| 前受金の増減額(△は減少)       | 62,768                                        | 88,522                                   |
| 預り金の増減額(△は減少)       | 6,449                                         | △ 9,004                                  |
| 長期前払費用の増減額(△は増加)    | 42,499                                        | △ 75,950                                 |
| その他                 | 927                                           | △ 2,802                                  |
| 小計                  | 6,774,334                                     | 5,268,685                                |
| 利息の受取額              | 64                                            | 73                                       |
| 利息の支払額              | △ 464,799                                     | △ 477,900                                |
| 法人税等の支払額又は還付額(△は支払) | △ 1,038                                       | △ 658                                    |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー    | 6,308,561                                     | 4,790,199                                |
| 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      | △ 5,408                                       | △ 1,213,631                              |
| 信託有形固定資産の取得による支出    | △ 7,204,634                                   | △ 16,921,157                             |
| 信託無形固定資産の取得による支出    | —                                             | △ 478,135                                |
| 差入敷金及び保証金の差入による支出   | —                                             | △ 350,000                                |
| 差入敷金及び保証金の回収による収入   | —                                             | 10,000                                   |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出   | △ 22,188                                      | —                                        |
| 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 | △ 28,052                                      | △ 194,373                                |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 273,511                                       | 958,659                                  |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー    | △ 6,974,332                                   | △ 18,188,637                             |
| 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          | 3,960,000                                     | 10,225,000                               |
| 短期借入金の返済による支出       | △ 3,960,000                                   | △ 7,225,000                              |
| 長期借入れによる収入          | 11,630,000                                    | 16,815,000                               |
| 長期借入金の返済による支出       | △ 4,580,000                                   | △ 12,790,000                             |
| 投資法人債の発行による収入       | —                                             | 1,981,218                                |
| 投資法人債の償還による支出       | —                                             | △ 2,000,000                              |
| 投資口の発行による収入         | —                                             | 10,943,146                               |
| 分配金の支払額             | △ 4,398,544                                   | △ 4,362,204                              |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー    | 2,651,455                                     | 13,587,161                               |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 1,985,683                                     | 188,723                                  |
| 現金及び現金同等物の期首残高      | 15,305,871                                    | 17,291,555                               |
| 現金及び現金同等物の期末残高      | ※1 17,291,555                                 | ※1 17,480,278                            |

(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)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日                                                                                     | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29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)

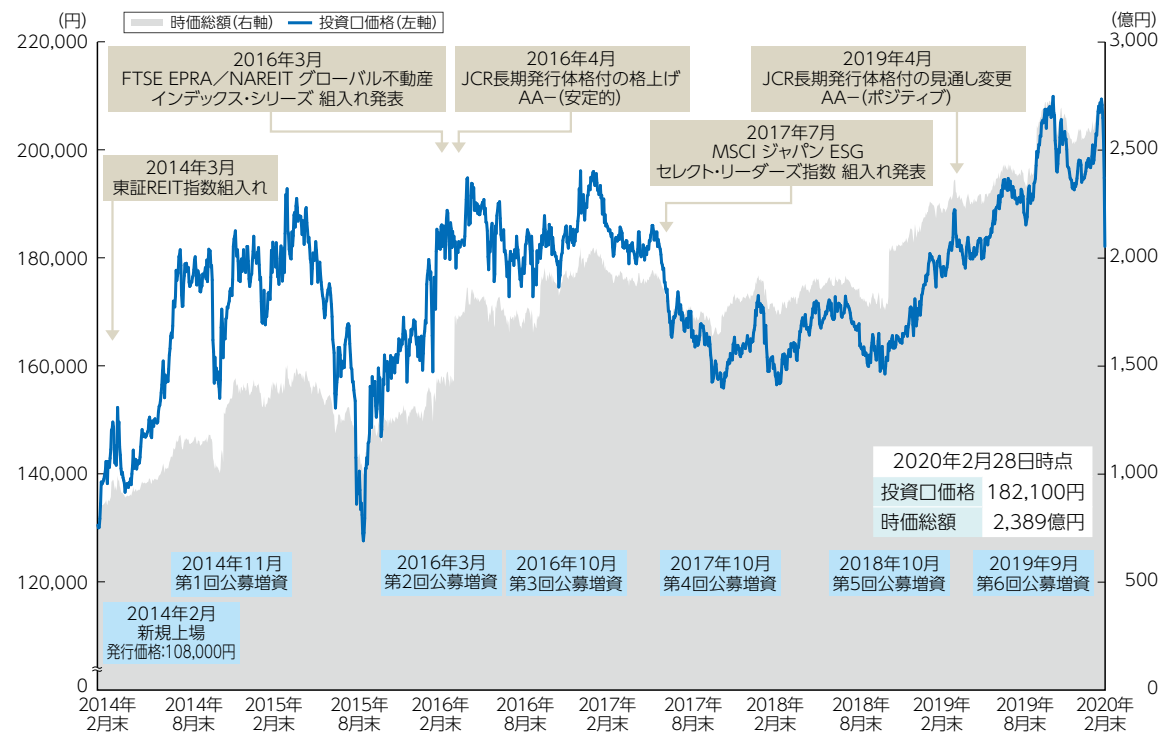
| 前 期(ご参考)<br>自 2019年 3 月 1 日<br>至 2019年 8 月31日 | 当 期<br>自 2019年 9 月 1 日<br>至 2020年 2 月29日  |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係     | ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 |
| (2019年8月31日現在)                                | (2020年2月29日現在)                            |
| 現金及び預金 10,034,957千円                           | 現金及び預金 10,149,008千円                       |
| 信託現金及び信託預金 7,256,597千円                        | 信託現金及び信託預金 7,331,270千円                    |
| 現金及び現金同等物 17,291,555千円                        | 現金及び現金同等物 17,480,278千円                    |

## 投資主インフォメーション

### 新規上場以来の推移

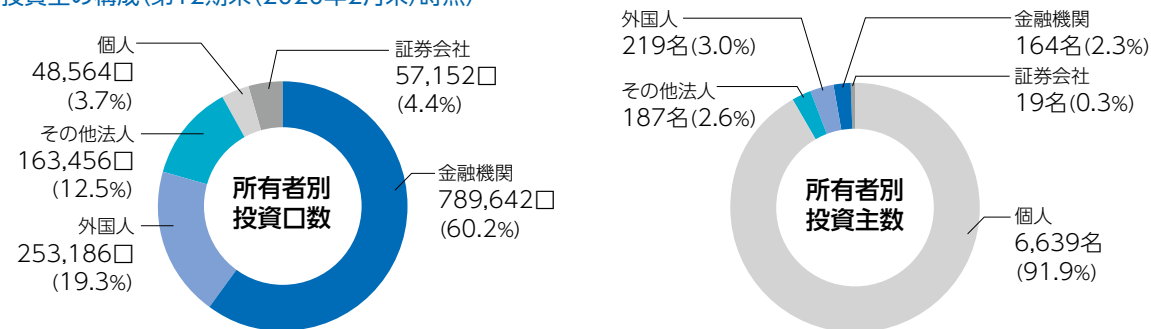
- 過去6回の公募増資を実施(時価総額の拡大)
- グローバル指数への継続的な組入れによる投資主層の広がり(流動性の向上)
- 株式会社日本格付研究所(JCR)の長期発行体格付「AA-(ポジティブ)」への見直し変更(2019年4月)

更なる時価総額の拡大と  
流動性の向上を目指す



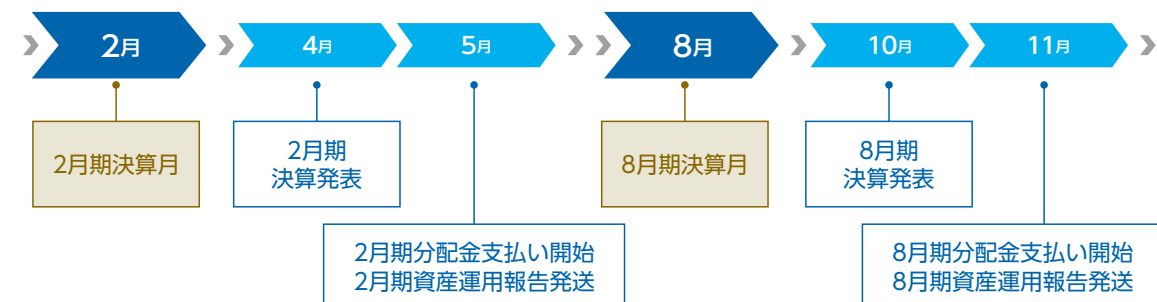
\* (出所) 公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

### 投資主の構成(第12期末(2020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



## 個人投資家向けIR活動

個人投資家の皆様との対話を重視し、積極的なIR活動を行っています。第12期(2020年2月期)の活動は以下のとおりです。

### 野村證券株式会社広島支店個人投資家向け会社説明会



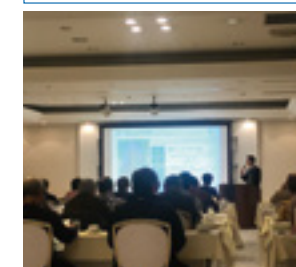
|     |                  |
|-----|------------------|
| 開催日 | 2019年10月29日(火)   |
| 会場  | 野村證券株式会社<br>広島支店 |

### ARES・東証 共催「個人投資家のためのJリートフェア2019」



|     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 開催日 | 2019年11月29日(金)<br>2019年11月30日(土) |
| 会場  | ベルサール東京日本橋<br>イベントホール            |

### みずほ証券株式会社郡山支店 IR投資法人説明会



|     |                         |
|-----|-------------------------|
| 開催日 | 2019年12月11日(水)          |
| 会場  | 郡山ビューホテル<br>アネックス 3階 麓山 |

### ダイワJ-REITキャラバン大阪



|     |                         |
|-----|-------------------------|
| 開催日 | 2020年1月24日(金)           |
| 会場  | ホテル阪神大阪 10階<br>ザ・ボールルーム |

## 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 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 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

(電話お問い合わせ先) ☎ 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。