IRスケジュール

2月期

12月 → 1月 → **2月**（2月期決算月） → 3月 → 4月（2月期決算発表） → 5月（2月期分配金支払開始日 2月期資産運用報告発送）

8月期

6月 → 7月 → **8月**（8月期決算月） → 9月 → 10月（8月期決算発表） → 11月（8月期分配金支払開始日 8月期資産運用報告発送）

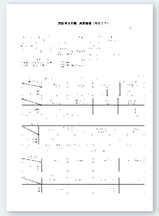
ホームページのご案内 ▸ https://www.hulic-reit.co.jp/

3295 （証券コード）

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

IRライブラリー





物件概要





イベント関連・参加情報



＜2026年度実績＞
・運用状況報告会（大阪開催）
・運用状況報告会（東京開催）



スマートフォン・
タブレットでも
ご覧いただけます。

投資主メモ

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

■ 住所変更等手続きについて

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

■ 資産運用会社 連絡先

ヒューリックリートマネジメント株式会社
TEL 03-5244-5588（平日9時～17時）
金融商品取引業者 関東財務局長
（金商）第2734号
一般社団法人資産運用業協会会員

https://koekiku.jp/
アクセスキー　3295M3HF

投資主アンケートにご協力ください

ご回答いただいた方の中から抽選で薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する「コエキク」サービスにより実施いたします。
アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」 koekiku@pronexus.co.jp

HULIC
ヒューリックリート投資法人

ミックス
紙｜責任ある森林管理を支えています
FSC® C013080

VEGETABLE OIL INK

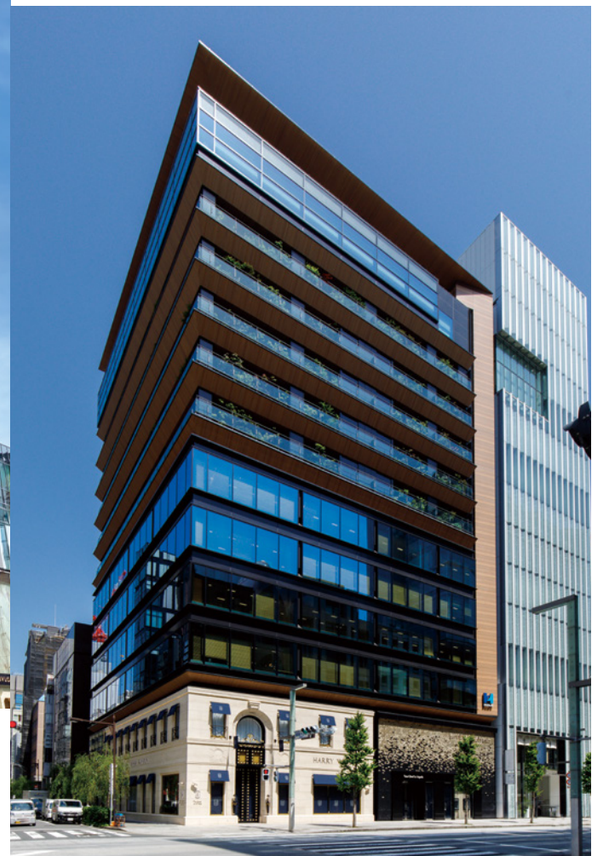
TOKYO GROWTH & STABILITY



HULIC

決算・運用状況のご報告
（第25期資産運用報告）

自 2026年3月1日　至 2026年8月31日



ヒューリックリート投資法人

東京都千代田区神田駿河台二丁目3番11号　https://www.hulic-reit.co.jp/

投資主の皆様へ



ヒューリックリート投資法人 執行役員
一寸木 和朗

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

ここに、第25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。

本投資法人では、インフレ環境の続く中、資産入替取引を継続しており、ポートフォリオの「収益性」、「アップサイド」、「クオリティ（質）」の向上を着実に進めております。

2026年6月にはスポンサーであるヒューリック株式会社（以下、ヒューリックといいます）から交換取引を活用し、ヒューリック銀座ビル（準共有持分49.0%）及びヒューリック銀座ワールドタウンビル（準共有持分20.0%）を取得する一方、ヒューリック神谷町ビル（準共有持分9.0%）及びヒューリック九段ビル（底地）を譲渡しました。また、2026年3月にはネットワークセンター5物件（田端、広島、熱田、札幌、京阪奈）をヒューリックに譲渡するとともに、2026年6月には、江戸川橋富士ビルを取得しました。

第26期（2027年2月期）に入り、同じくヒューリックとの交換取引により、2026年9月にQUARTZ SHINSAIBASHI（準共有持分49.0%）を取得、ヒューリック麹町ビル、ヒューリック渋谷一丁目ビル及びトラストガーデン用賀の杜を譲渡しました。また、同日付でイーストネットビルディングを取得しております。

内部成長においては、堅調なオフィス賃貸マーケットを背景に、オフィステナントとの契約更改時の交渉において賃料増額への取組みを強化しております。その結果、賃貸面積ベースで9,000㎡（前期：約7,800㎡）を超える区画で、+6.6%（前期：+5.4%）の賃料増額を実現しました。ホテルにおいても浅草ビューホテルのリニューアル効果もあり、受入変動賃料の合計が約6億2千万円と当初予想対比で5千万円（+8.9%）増加するなど、オフィス・ホテルを中心に賃料成長が加速しております。

その結果、当期の運用実績は、営業収益122億円、営業利益67億円、当期純利益は57億円を計上し、投資口1口当たり分配金は4,000円となりました。また、当期末時点の保有物件は63物件、資産規模（取得価格合計）は4,242億円（億円未満四捨五入）となり、ポートフォリオ稼働率は99.7%と引き続き高い稼働率を維持しました。

本投資法人は、今後もヒューリックグループのサポートを活用しながら、更なるポートフォリオの成長性向上に資する資産の入替えや内部成長の推進により、中長期的な収益の維持・向上を図り、投資主価値を最大化していくことを目指してまいります。

今後とも変わらぬご指導、ご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。

決算ハイライト

1口当たり確定分配金

第25期（2026年8月期）
4,000円

1口当たり予想分配金（ご参考）(注)

第26期（2027年2月期）
4,000円

第27期（2027年8月期）
4,000円

物件数	資産規模（取得価格合計）	稼働率	LTV	格付（見通し）
63物件	4,242億円	99.7%	46.6%	日本格付研究所 AA（安定的）

(注) 第26期及び第27期の予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2026年10月19日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

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21期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第22期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	第23期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	第24期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	第25期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
営業収益		百万円	11,504	12,456	12,782	12,653	12,278
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(11,074)	(11,183)	(11,435)	(11,416)	(11,107)
営業費用		百万円	5,438	5,668	5,839	5,644	5,545
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(4,052)	(4,067)	(4,079)	(3,849)	(3,895)
営業利益		百万円	6,066	6,787	6,942	7,008	6,733
経常利益		百万円	5,257	5,929	6,016	6,060	5,757
当期純利益		百万円	5,256	5,928	6,015	6,059	5,754
総資産額		百万円	410,384	429,116	423,653	419,598	418,515
（対前期比）		%	(+0.1)	(+4.6)	(△1.3)	(△1.0)	(△0.3)
純資産額		百万円	200,537	201,204	201,460	201,759	201,682
（対前期比）		%	(+0.0)	(+0.3)	(+0.1)	(+0.1)	(△0.0)
出資総額	(注1)	百万円	194,754	194,754	194,754	194,754	194,754
発行済投資口の総口数		口	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000	1,440,000
1口当たり純資産額		円	139,262	139,725	139,902	140,110	140,057
分配総額		百万円	5,261	5,760	5,760	5,832	5,760
配当性向	(注2)	%	100.0	97.1	95.7	96.2	100.0
1口当たり当期純利益	(注3)	円	3,650	4,117	4,177	4,207	3,996
1口当たり分配金額		円	3,654	4,000	4,000	4,050	4,000
（うち1口当たり利益分配金）		円	(3,654)	(4,000)	(4,000)	(4,050)	(4,000)
（うち1口当たり利益超過分配金）		円	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)
自己資本比率（対前期比増減）	(注4)	%	48.9 (△0.0)	46.9 (△2.0)	47.6 (+0.7)	48.1 (+0.5)	48.2 (+0.1)
自己資本利益率（年換算）	(注5)	%	2.6 (5.2)	3.0 (6.0)	3.0 (5.9)	3.0 (6.1)	2.9 (5.7)
【その他参考情報】							
投資物件数		件	67	67	67	67	63
総賃貸可能面積		㎡	363,615.59	395,190.49	363,205.86	381,506.30	347,741.04
期末稼働率		%	99.5	99.5	99.1	99.8	99.7

(注1)「出資総額」は、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(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21期1,440,000口、第22期1,440,000口、第23期1,440,000口、第24期1,440,000口、第25期1,440,000口です。
(注4)「自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本比率」＝期末純資産額/期末総資産額×100
(注5)「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」（純資産当期純利益率）＝当期純利益/［（期首純資産額＋期末純資産額）÷2］×100
自己資本利益率の括弧内の数値は、営業日数（第21期184日、第22期181日、第23期184日、第24期181日、第25期184日）により年換算したものを記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本投資法人の資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2013年11月7日に設立され、同年11月25日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号　関東財務局長 第88号）。その後、本投資法人は、2014年2月6日を払込期日として一般募集による新投資口の発行を実施し、同年2月7日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場し（銘柄コード3295）、同年3月7日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、2021年10月27日に上場後8回目となる一般募集増資及び同年11月22日に第三者割当による増資を実施し、2026年8月31日現在（2026年8月31日を以下「当期末」といい、2026年8月31日時点を以下「当期末現在」といいます。）における発行済投資口の総口数は1,440,000口となっています。

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

①運用環境及び運用実績

運用環境：当期の我が国の景気は、緩やかに回復していますが、中東情勢や自然災害の影響を注視する必要があります。オフィスビル賃貸市場については、堅調なオフィス需要を背景に空室率が低水準で推移しており、賃料水準についても上昇基調が継続するものと見込まれます。また、商業施設及びホテルについては、インバウンド需要等を背景に、引き続き好調に推移するものと見込まれます。

運用実績：本投資法人は、当期において、2026年6月にヒューリック銀座ビル（準共有持分49.0%（注））、取得価格14,700百万円）及びヒューリック銀座ワールドタウンビル（準共有持分20.0%、取得価格8,163百万円）とヒューリック神谷町ビル（準共有持分9.0%、譲渡価格6,030百万円）及びヒューリック九段ビル（底地）（譲渡価格15,300百万円）の交換取引を行い、同日に江戸川橋富士ビル（準共有持分90.0%、取得価格3,084百万円）を取得し、同年3月に田端ネットワークセンター、広島ネットワークセンター、熱田ネットワークセンター、札幌ネットワークセンター及び京阪奈ネットワークセンター（譲渡価格合計8,000百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在において本投資法人が保有する物件は63物件、取得価格の合計は424,195百万円（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99.7%であり、引き続き高い水準を維持しています。

（注）本物件は「店舗・事務所部分」と「ホテル部分」からなる区分所有建物であり、本投資法人の取得部分は、「店舗・事務所部分」の区分所有権及び「店舗・事務所部分」に相当する敷地権（73.46%）を信託財産とする信託受益権の準共有持分 49.0%です。

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

本投資法人は、2016年8月期よりGRESB（注1）のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2026年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメント・コンポーネント」及び「パフォーマンス・コンポーネント」の両面で共に高い評価を受け、「GRESBレーティング」において「4 Star」を取得し、同時に10年連続で「Green Star」を取得しました。さらに、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、2017年度より導入されたGRESB開示評価において8年連続で5段階のうち最高水準となる「A」の評価を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、当期末現在において、次のとおりの合計56件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証（注2）に関しては、8件の認証を取得し、そのうち「御茶ノ水ソラシティ」及び「ヒューリック浅草橋ビル」において最高ランクを取得しています。BELS（注3）に関しては、20件の認証を取得し、そのうち「ヒューリック銀座ビル」、「HULIC &New SHIBUYA」及び「ヒューリック志村坂上」において最高ランクを取得しています。なお、「ヒューリック銀座ビル」については、ZEB Ready及びZEB Oriented（注4）の評価も取得しています。CASBEE不動産評価認証（注5）に関しては、22件（注6）の認証を取得し、そのうち「虎ノ門ファーストガーデン」、「ヒューリック神田橋ビル」、「ヒューリック蛎殻町ビル」、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック東上野一丁目ビル」、「ヒューリック神保町ビル」、「ヒューリック両国ビル」、「ヒューリック浅草橋江戸通」、「ヒューリック麹町ビル」、「ヒューリック八王子ビル」、「ヒューリック小舟町ビル」、「大井町再開発ビル2号棟・1号棟」、「ヒューリック神宮前ビル」及び「ヒューリック目白」において最高ランクを取得しています。CASBEEウェルネスオフィス評価認証（注7）に関しては、「ヒューリック虎ノ門ビル」において最高ランクを取得しています。また、JHEP認証（注8）に関しては、「チャームスイート新宿戸山」、「グランダ学芸大学」等、5件の認証を取得しています。

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

さらに、本投資法人は、温室効果ガス（以下「GHG」といいます。）排出量削減目標を策定し、これらの目標が、パリ協定が求める水準と整合し科学的根拠に基づくものであるとして、2024年11月にScience Based Targetsイニシアティブ（以下「SBTi」といいます。）（注9）による認定を取得しました。なお、中小企業版でない、いわゆる「通常版」の申請プロセスでのSBTiによる認定取得は認定取得時点においてJ-REIT初となりました（注10）。

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

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

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

（注4）「ZEB」（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）認証とは、省エネと再エネ活用により建物の年間エネルギー収支ゼロ化を促すことを目的として、経済産業省・環境省が中心となり創設した認証制度です。対象物件がZEB基準（一次エネルギー削減・創エネ等）を満たすかを第三者評価で認証する仕組みであり、BELSの評価制度において、ZEBの評価は「ZEB」（最高評価）、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階で表示されます。なお、ヒューリック銀座ビルにおけるZEB Orientedの評価は一棟全体、ZEB Readyの評価は事務所部分のみに係るものです。

（注5）「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6）「大井町再開発ビル2号棟及び1号棟」は、一体の建物として認証を取得しているため、1件として計上しています。

（注7）「CASBEEウェルネスオフィス評価認証」とは、建物利用者の健康性、快適性の維持及び増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するものです。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価されます。一般財団法人建築環境・省エネルギー機構により普及促進や評価認証制度の運営等が行われています。

（注8）「JHEP認証」（ハビタット評価認証制度）とは、1970～80年代に米国内務省が開発した生きもののくらす環境（ハビタット）に着目して環境を定量的に評価するHEP（Habitat Evaluation Procedures）という手法をもとに、生物多様性の保全や回復に資する取り組みを評価・認証する制度で、公益財団法人日本生態系協会が開発、運営しています。

（注9）SBTiとは、CDP、国連グローバル・コンパクト（UNGC）、世界資源研究所（WRI）、世界自然保護基金（WWF）が共同で運営する国際イニシアティブです。SBT（Science Based Targets、科学的根拠に基づいた排出量削減目標）は、パリ協定（世界の気温上昇を産業革命前より2℃を十分に下回る水準に抑え、また1.5℃に抑えることを目指すもの）が求める水準と整合した、企業が設定するGHG排出量削減目標を指し、SBTiはSBTを設定する企業を認定しています。

（注10）認定取得申請時において、本投資法人はSBTiが設定する企業区分の中小企業に該当しないことから、いわゆる「通常版」のSBTの認定基準に合致する形でGHG排出量削減目標を策定、申請し、認定を取得しました。

②資金調達の概要

本投資法人は、当期において、2026年3月16日に資産の譲渡に伴う手取金及び手元資金により長期借入金6,400百万円を期限前弁済したほか、同年6月30日に短期借入金4,600百万円の借入れを行い、資産の取得資金の一部に充当しました。

また、同年8月31日に長期借入金（グリーンローン含む）合計16,388百万円の借入れを行い、返済期限が到来した長期借入金12,508百万円の借換え及び短期借入金3,880百万円の期限前弁済を実施しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は195,096百万円（短期借入金4,600百万円、1年内償還予定の投資法人債3,000百万円、1年内返済予定の長期借入金26,571百万円、投資法人債12,000百万円、長期借入金148,925百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は46.6%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

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12,278百万円（前期比3.0%減）、営業利益は6,733百万円（前期比3.9%減）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は5,757百万円（前期比5.0%減）、当期純利益は5,754百万円（前期比5.0%減）となりました。

また、分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用しており、当期については、内部留保の一部を充当し、当初予定していた5,760百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,000円となりました。

(3) 増資等の状況

当期末までの最近5年間における増資等の状況は以下のとおりです。

年　月　日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2021年10月27日	公募増資	82,800	1,435,800	13,623	194,063	（注1）
2021年11月22日	第三者割当増資	4,200	1,440,000	691	194,754	（注2）

（注1）1口当たり発行価格169,942円（発行価額164,538円）にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注2）1口当たり発行価額164,538円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
（注3）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

〈投資口の取引所価格の推移〉

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

期別 最高・最低 投資口価格 （終値）	期別 決算年月	第21期 2024年8月	第22期 2025年2月	第23期 2025年8月	第24期 2026年2月	第25期 2026年8月
	最高（円）	153,900	149,500	170,200	180,700	172,700
	最低（円）	135,000	129,300	138,600	163,300	150,000

(4) 分配金等の実績

当期（第25期）の分配金は、本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、投資法人の法人税課税の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し分配することとしています。当期については、内部留保の一部を充当し、当初予定していた5,760百万円（1口当たり分配金4,000円）を利益分配金とすることとしました。

期　　別	第21期 自 2024年3月 1 日 至 2024年8月31日	第22期 自 2024年9月 1 日 至 2025年2月28日	第23期 自 2025年3月 1 日 至 2025年8月31日	第24期 自 2025年9月 1 日 至 2026年2月29日	第25期 自 2026年3月 1 日 至 2026年8月31日
当期未処分利益総額	5,786,566千円	6,453,800千円	6,536,011千円	6,575,470千円	6,265,913千円
利益留保額	524,806千円	693,800千円	776,011千円	743,470千円	505,913千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	5,261,760千円 （3,654円）	5,760,000千円 （4,000円）	5,760,000千円 （4,000円）	5,832,000千円 （4,050円）	5,760,000千円 （4,000円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	5,261,760千円 （3,654円）	5,760,000千円 （4,000円）	5,760,000千円 （4,000円）	5,832,000千円 （4,050円）	5,760,000千円 （4,000円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）	－ （－）

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の我が国の景気は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢や自然災害の影響を注視する必要があると考えられます。また、金融資本市場の変動の影響などに注意する必要があります。このような見通しの中、オフィスビル賃貸市場については、企業の堅調なオフィス需要に支えられているものの、事業所の集約・移転や館内増床など、オフィスニーズの変化を注視していく必要があります。また、商業施設及びホテルについては、インバウンド需要等を背景に、引き続き好調に推移することが見込まれますが、テナントの営業状況等を的確に把握しながら、適切に対応していく必要があります。

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

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

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

財務戦略については、適正なLTV水準を維持し、借入金の借入期間の長期化及び返済期限の分散化等による安定的かつ健全な財務運営を継続してまいります。なお、借換え等に際して、金利形態については、金融環境、金利動向及び既存投資主への影響等を総合的に勘案し、固定金利又は変動金利のいずれとするかを決定します。

（注）取得価格ベースとし、取得時の消費税・地方消費税及び手数料等を含みません。なお、本投資法人が個別具体的な資産の取得を行った場合等に、これらの比率とは異なる投資比率となることがあります。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

(A) 資産の交換

＜交換の概要＞

・交換先　：ヒューリック株式会社
・交換差金：下記＜交換による取得資産＞の取得価格と下記＜交換による譲渡資産＞の譲渡価格との差額である交換差金（2,180百万円）については、交換先であるヒューリック株式会社に対して交換実行日に手元資金及び借入金にて支払いました。
・圧縮記帳：取得資産については、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定であり、交換差益を計上する予定です。

＜交換による取得資産＞

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権（1物件・取得価格29,500百万円）を取得しました。なお、取得価格には、当該取得資産の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権準共有持分交換契約に記載された交換価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得した信託受益権準共有持分	取得価格（百万円）
QUARTZ SHINSAIBASHI	大阪府大阪市	2026年9月30日	49.0% (注)	29,500

（注）一棟の建物及びその敷地の共有持分51.0%を信託財産とする信託受益権の準共有持分49.0%（持分割合24.99%）です。

＜交換による譲渡資産＞

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権（3物件・譲渡価格合計27,320百万円）を譲渡しました。なお、譲渡価格には、当該譲渡資産の譲渡に要する諸費用（譲渡経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権準共有持分交換契約に記載された交換価格）を記載しています。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡した信託受益権準共有持分	譲渡価格（百万円）
ヒューリック麹町ビル	東京都千代田区	2026年9月30日	90.0%	13,300
ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	2026年9月30日	100.0%	6,500
トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	2026年9月30日	100.0%	7,520
合計	－	－	－	27,320

(B) 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権（1物件・取得価格19,100百万円）を取得しました。なお、取得価格には、当該取得資産の取得に要する諸費用（取得経費、固定資産税・都市計画税の精算及び消費税等）を含まない金額（信託受益権売買契約書に記載された売買価格）を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得価格（百万円）	取得先
イーストネットビルディング	東京都江東区	2026年9月30日	19,100	ヒューリック株式会社

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、上記（A）及び（B）の取得資金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（百万円）	利率	借入実行日	返済期限	返済方法	摘要
株式会社みずほ銀行	5,000	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.20%を加えた利率	2026年9月30日	2027年8月31日	期限一括弁済	無担保無保証
株式会社みずほ銀行	5,000	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率		2028年2月29日		
株式会社みずほ銀行	5,000	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.25%を加えた利率		2028年8月31日		
株式会社三菱UFJ銀行	6,200	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）に0.20%を加えた利率		2027年9月30日		

2.投資法人の概況

(1) 出資の状況

	第21期 2024年8月31日現在	第22期 2025年2月28日現在	第23期 2025年8月31日現在	第24期 2026年2月28日現在	第25期 2026年8月31日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	1,440,000口	1,440,000口	1,440,000口	1,440,000口	1,440,000口
出資総額（注）	194,754百万円	194,754百万円	194,754百万円	194,754百万円	194,754百万円
投資主数	10,962人	11,982人	12,504人	12,254人	12,163人

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

(2) 投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	439,539	30.52
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	238,569	16.56
ヒューリック株式会社	208,800	14.50
野村信託銀行株式会社（投信口）	64,152	4.45
明治安田生命保険相互会社	25,203	1.75
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY　505001	19,782	1.37
JP MORGAN CHASE BANK　385781	18,235	1.26
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	12,917	0.89
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY　505103	11,787	0.81
JP MORGAN CHASE BANK　385642	10,715	0.74
合　計	1,049,699	72.89

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

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額
執行役員	一寸木　和朗	ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役	－千円
監督役員（注1）	中村　里佳	有限会社東京エスピーシーサービシーズ 取締役（注2）	3,000千円
	冨岡　孝幸	島田法律事務所　パートナー	3,000千円
	木下　典子	株式会社みなとシティアブレイザル 代表取締役	3,000千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	19,230千円（注3）

（注1）監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
（注2）2026年9月30日付で有限会社東京エスピーシーサービシーズ取締役を退任し、同年10月1日付で中村里佳公認会計士・税理士事務所代表に就任しています。
（注3）会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬1,800千円及び第三者保証業務に係る報酬5,230千円が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬額は、7,875千円です。

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) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3.投資法人の運用資産の状況

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	区　分	地域区分(注1)	第24期(2026年2月28日現在) 保有総額(百万円)(注2)	第24期 対総資産比率(%)(注3)	第25期(2026年8月31日現在) 保有総額(百万円)(注2)	第25期 対総資産比率(%)(注3)
不動産	オフィス・商業施設	都心6区	3,576	0.9	3,572	0.9
		その他23区	－	－	－	－
		その他	－	－	－	－
		計	3,576	0.9	3,572	0.9
	ホテル	都心6区	－	－	－	－
		その他23区	－	－	－	－
		その他	－	－	－	－
		計	－	－	－	－
	その他	都心6区	－	－	－	－
		その他23区	－	－	－	－
		その他	－	－	－	－
		計	－	－	－	－
	不動産合計		3,576	0.9	3,572	0.9
信託不動産	オフィス・商業施設	都心6区	182,373	43.5	184,651	44.1
		その他23区	53,408	12.7	56,400	13.5
		その他	16,674	4.0	16,650	4.0
		計	252,456	60.2	257,702	61.6
	ホテル	都心6区	27,382	6.5	27,291	6.5
		その他23区	37,830	9.0	37,770	9.0
		その他	27,038	6.4	27,065	6.5
		計	92,252	22.0	92,128	22.0
	その他	都心6区	6,045	1.4	6,018	1.4
		その他23区	36,992	8.8	35,534	8.5
		その他	10,369	2.5	4,860	1.2
		計	53,408	12.7	46,413	11.1
	信託不動産合計		398,116	94.9	396,243	94.7
不動産・信託不動産合計			401,693	95.7	399,816	95.5
預金・その他の資産			17,905	4.3	18,699	4.5
資産総額			419,598	100.0	418,515	100.0

(注1)「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。
(注2)「保有総額」とは、貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)「対総資産比率」とは、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位以下を四捨五入しています。

(2) 主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	稼働率（%）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）	主たる用途
御茶ノ水ソラシティ（注5）	35,213	13,923.42	13,923.42	100.0	（注6）	オフィス
浅草ビューホテル	31,938	49,360.52	49,360.52	100.0	（注6）	ホテル
グランドニッコー東京ベイ 舞浜（注5）	27,065	33,744.31	33,744.31	100.0	（注6）	ホテル
ヒューリック新宿ビル（注5）	22,443	2,723.84	2,723.84	100.0	4.0	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル	17,367	8,574.65	8,574.65	100.0	4.1	オフィス
ヒューリック麹町ビル（注5）	12,648	5,380.17	5,380.17	100.0	2.5	オフィス
ヒューリック銀座ビル（注5）	11,867	2,279.32	2,279.32	100.0	0.8	オフィス
ヒューリック小舟町ビル（注5）	11,331	7,781.30	7,781.30	100.0	2.9	オフィス
相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,113	6,984.32	6,984.32	100.0	2.6	ホテル
相鉄フレッサイン東京六本木	9,543	4,816.89	4,816.89	100.0	2.2	ホテル
合　計	190,532	135,568.74	135,568.74	100.0	－	

（注1）「賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
（注2）「賃貸面積」は、各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取る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。
（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）「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分に相当する数値を記載しています。
（注6）エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない理由により、開示していません。

(3) 不動産等組入資産明細

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

区分		不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）
オフィス・商業施設	オフィス	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区虎ノ門一丁目7番12号	不動産信託受益権	7,730	12,300
		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	6,689	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	3,611	5,550
		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	3,558	3,870
		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	2,386	2,970
		ヒューリック蛎殻町ビル	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目28番5号	不動産信託受益権	2,242	2,900
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地1	不動産信託受益権	35,213	46,655
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区東上野一丁目7番15号	不動産信託受益権	2,733	3,210
		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	1,540	2,110
		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	17,367	21,500
		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	5,025	5,930
		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	1,523	1,840
		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	3,572	3,030
		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	2,780	3,560
		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	2,408	2,640
		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	1,553	1,440
		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	3,985	4,780
		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	1,284	1,620
		ヒューリック両国ビル	東京都墨田区両国四丁目31番11号	不動産信託受益権	5,275	6,219
		ヒューリック浅草橋江戸通	東京都台東区浅草橋一丁目30番9号	不動産信託受益権	5,175	5,895
		ヒューリック中野ビル	東京都中野区本町四丁目44番18号	不動産信託受益権	3,191	3,492
		ヒューリック上野ビル	東京都台東区上野三丁目16番5号他	不動産信託受益権	4,095	4,104
		ヒューリック麹町ビル	東京都千代田区麹町三丁目2番地10	不動産信託受益権	12,648	12,900
		吉祥寺富士ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番13号	不動産信託受益権	5,127	6,510
		ヒューリック八王子ビル	東京都八王子市横山町15番3号他	不動産信託受益権	4,699	5,265
		ヒューリック神戸ビル	兵庫県神戸市中央区三宮町一丁目3番1号	不動産信託受益権	6,824	6,950
		ヒューリック五反田ビル	東京都品川区西五反田一丁目27番2号	不動産信託受益権	6,217	6,560
		ヒューリック王子ビル	東京都北区王子一丁目10番17号	不動産信託受益権	5,195	5,560
		ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区日本橋小舟町8番1号	不動産信託受益権	11,331	11,900
		ヒューリック駒込ビル	東京都文京区本駒込六丁目1番1号	不動産信託受益権	1,924	2,007
		亀戸富士ビル	東京都江東区亀戸一丁目39番10号	不動産信託受益権	3,015	3,357
		ヒューリック新宿ビル	東京都新宿区新宿三丁目25番1号	不動産信託受益権	22,443	28,249
		ヒューリック銀座ビル	東京都中央区銀座一丁目7番10号	不動産信託受益権	11,867	17,199
		江戸川橋富士ビル	東京都文京区関口一丁目21番10号	不動産信託受益権	3,105	3,180
	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	9,394	12,200
		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	6,312	7,300
		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	2,686	3,630
		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	1,175	1,460
		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	3,009	3,645
		HULIC &New SHINBASHI	東京都港区新橋二丁目11番10号	不動産信託受益権	2,891	3,490
		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	6,908	7,650
		ヒューリック目白	東京都豊島区目白三丁目4番11号	不動産信託受益権	5,466	6,690
		ヒューリック銀座ワールドタウンビル	東京都中央区銀座五丁目8番17号	不動産信託受益権	6,084	8,880
ホテル		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	11,113	16,000
		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	9,543	11,100
		ヒューリック築地三丁目ビル	東京都中央区築地三丁目3番1号	不動産信託受益権	6,635	7,250
		ヒューリック雷門ビル	東京都台東区雷門二丁目16番11号	不動産信託受益権	5,832	6,150
		グランドニッコー東京ベイ　舞浜	千葉県浦安市舞浜1番7	不動産信託受益権	27,065	30,650
		浅草ビューホテル	東京都台東区西浅草三丁目17番1号	不動産信託受益権	31,938	42,100

区分		不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注2）
その他	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区松原五丁目34番6号	不動産信託受益権	3,072	4,540
		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	5,118	7,140
		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	2,721	3,820
		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	2,613	3,690
		ハイメディックレジデンス ザ・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	2,781	3,560
		SOMPOケア　ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市大船字髙野2713番地2	不動産信託受益権	1,620	1,900
		チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区新宿七丁目26番48号	不動産信託受益権	3,236	3,700
		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	3,046	3,430
		ヒューリック調布	東京都調布市小島町一丁目14番地3	不動産信託受益権	3,240	3,620
		アリスタージュ経堂	東京都世田谷区経堂三丁目20番22号	不動産信託受益権	8,874	9,975
		グランダ学芸大学	東京都目黒区鷹番一丁目13番3号	不動産信託受益権	2,187	2,410
		チャームプレミア田園調布	東京都世田谷区玉川田園調布一丁目9番10号	不動産信託受益権	2,553	2,710
		ソナーレ石神井	東京都練馬区関町南一丁目2番32号	不動産信託受益権	2,400	2,570
		ホスピタルメント本郷	東京都文京区弥生二丁目4番4号	不動産信託受益権	2,945	3,050
合計					399,816	489,862

（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資産運用業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24期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）				第25期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）			
			テナント総数期末時点（件）（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益期間中（千円）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数期末時点（件）（注1）	稼働率期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益期間中（千円）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
オフィス・商業施設	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	1	100.0	246,810	2.2	－	－	80,057	0.7
		ヒューリック九段ビル（底地）	1	100.0	265,002	2.3	－	－	175,195	1.6
		虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	293,380	2.6	1	100.0	292,414	2.6
		ラピロス六本木	1	100.0	274,316	2.4	1	100.0	303,475	2.7
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	175,341	1.5	1	100.0	175,289	1.6
		ヒューリック神田ビル	1	100.0	153,696	1.3	1	100.0	153,540	1.4
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	92,656	0.8	1	100.0	92,532	0.8
		ヒューリック蛎殻町ビル	1	100.0	108,281	0.9	1	100.0	125,873	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	100,630	0.9	1	100.0	100,063	0.9
		東京西池袋ビルディング	1	100.0	56,902	0.5	1	100.0	56,902	0.5
		ヒューリック虎ノ門ビル	1	100.0	431,238	3.8	1	100.0	456,039	4.1
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1	100.0	138,197	1.2	1	100.0	138,044	1.2
		ヒューリック神保町ビル	1	100.0	46,550	0.4	1	100.0	47,749	0.4
		ヒューリック五反田山手通ビル	1	100.0	106,606	0.9	1	85.4	3,234	0.0
		番町ハウス	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		恵比寿南ビル	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		ヒューリック飯田橋ビル	1	88.5	45,811	0.4	1	100.0	45,400	0.4
		ヒューリック浅草橋ビル	1	100.0	285,696	2.5	1	100.0	278,978	2.5
		ヒューリック恵比寿ビル	1	100.0	39,812	0.3	1	100.0	40,219	0.4
		ヒューリック両国ビル	1	89.1	146,081	1.3	1	89.1	160,205	1.4
		ヒューリック浅草橋江戸通	1	98.3	146,410	1.3	1	100.0	148,386	1.3
		ヒューリック中野ビル	1	100.0	96,926	0.8	1	100.0	99,012	0.9
		ヒューリック上野ビル	1	100.0	121,475	1.1	1	100.0	120,669	1.1
		ヒューリック麹町ビル	1	100.0	279,410	2.4	1	100.0	275,242	2.5
		吉祥寺富士ビル	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		ヒューリック八王子ビル	1	100.0	156,772	1.4	1	100.0	155,340	1.4
		ヒューリック神戸ビル	1	100.0	216,827	1.9	1	100.0	216,734	2.0
		ヒューリック五反田ビル	1	100.0	161,311	1.4	1	100.0	174,327	1.6
		ヒューリック王子ビル	1	100.0	150,696	1.3	1	100.0	149,627	1.3
		ヒューリック小舟町ビル	1	100.0	320,170	2.8	1	100.0	320,882	2.9
		ヒューリック駒込ビル	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		亀戸富士ビル	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		ヒューリック新宿ビル	1	100.0	447,179	3.9	1	100.0	449,331	4.0
		ヒューリック銀座ビル	－	－	－	－	1	100.0	92,471	0.8
		江戸川橋富士ビル	－	－	－	－	1	100.0	（注4）	（注4）
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	2.7	1	100.0	312,000	2.8
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	1.9	1	100.0	218,931	2.0
		ヒューリック神宮前ビル	1	100.0	88,945	0.8	1	100.0	88,512	0.8
		ヒューリック等々力ビル	1	100.0	55,821	0.5	1	100.0	55,122	0.5
		HULIC &New SHIBUYA	1	100.0	71,038	0.6	1	100.0	70,824	0.6
		HULIC &New SHINBASHI	1	100.0	84,966	0.7	1	100.0	83,910	0.8
		ヒューリック志村坂上	1	100.0	246,445	2.2	1	100.0	251,387	2.3
		ヒューリック目白	1	100.0	152,573	1.3	1	100.0	151,205	1.4
		ヒューリック銀座ワールドタウンビル	－	－	－	－	1	100.0	43,518	0.4

区 分		不動産等の名称	第24期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）				第25期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）			
			テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益 期間中（千円）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）	テナント総数 期末時点（件）（注1）	稼働率 期末時点（%）（注2）	不動産賃貸事業収益 期間中（千円）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）
ホテル		相鉄フレッサイン銀座七丁目	1	100.0	388,810	3.4	1	100.0	287,149	2.6
		相鉄フレッサイン東京六本木	1	100.0	258,593	2.3	1	100.0	240,602	2.2
		ヒューリック築地三丁目ビル	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		ヒューリック雷門ビル	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		グランドニッコー東京ベイ 舞浜	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		浅草ビューホテル	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
その他	有料老人ホーム	アリア松原	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		トラストガーデン用賀の杜	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		トラストガーデン桜新町	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		トラストガーデン杉並宮前	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		ハイメディックレジデンス ザ・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）	1	100.0	（注4）	（注4）
		チャームスイート石神井公園	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		ヒューリック調布	1	100.0	94,785	0.8	1	100.0	94,206	0.8
		アリスタージュ経堂	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		グランダ学芸大学	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		チャームプレミア田園調布	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		ソナーレ石神井	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
		ホスピタルメント本郷	1	100.0	（注4）	（注4）	1	100.0	（注4）	（注4）
	ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター	－	－	5,273	0.0	－	－	－	－
		田端ネットワークセンター	1	100.0	43,285	0.4	－	－	3,636	0.0
		広島ネットワークセンター	1	100.0	42,091	0.4	－	－	3,535	0.0
		熱田ネットワークセンター	1	100.0	35,273	0.3	－	－	2,963	0.0
		長野ネットワークセンター	－	－	649	0.0	－	－	－	－
		札幌ネットワークセンター	1	100.0	80,358	0.7	－	－	6,750	0.1
		京阪奈ネットワークセンター	1	100.0	45,166	0.4	－	－	3,794	0.0
合計			67	99.8	11,416,272	100.0	63	99.7	11,107,969	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。
（注2）「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によっており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）「不動産賃貸事業収益期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収益の合計を記載しています。
（注4）「不動産賃貸事業収益期間中」及び「対総不動産賃貸事業収益比率」は、エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない理由により、開示していません。

（4）特定取引の契約額等及び時価の状況表

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

区 分	種 類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円）（注2）
			うち1年超（注1）	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	49,943	32,488	－
合 計		49,943	32,488	－

（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

当期末現在の各保有資産に関し、2026年８月期（第25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（当期含む）
ヒューリック五反田山手通ビル	東京都 品川区	建物復旧工事	自 2026年10月 至 2027年４月	573	－	－
大井町再開発ビル2号棟	東京都 品川区	空調設備改修工事（地下1階・1階）	自 2026年11月 至 2027年３月	131	－	－
グランドニッコー東京ベイ 舞浜	千葉県 浦安市	ボイラー更新工事	自 2026年４月 至 2028年８月	167	77	77
御茶ノ水ソラシティ	東京都 千代田区	照明更新工事（17階～19階）	自 2026年３月 至 2026年10月	116	－	－
ラピロス六本木	東京都 港区	トイレリニューアル工事	自 2026年７月 至 2027年３月	99	－	－
グランドニッコー東京ベイ 舞浜	千葉県 浦安市	外壁改修工事	自 2026年３月 至 2027年１月	70	－	－
御茶ノ水ソラシティ	東京都 千代田区	照明更新工事（地下1階・14階）	自 2026年３月 至 2026年12月	58	－	－
アリスタージュ経堂	東京都 世田谷区	空調設備改修工事	自 2026年11月 至 2027年１月	55	－	－
御茶ノ水ソラシティ	東京都 千代田区	照明更新工事（4階・5階）	自 2026年３月 至 2026年９月	54	－	－

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（当期含む）
浅草ビューホテル	東京都台東区	客室温水洗浄便座更新	自　2026年11月 至　2027年８月	54	－	－
亀戸富士ビル	東京都江東区	屋上防水改修工事	自　2026年12月 至　2027年２月	32	－	－
恵比寿南ビル	東京都渋谷区	受変電設備改修工事	自　2026年11月 至　2027年３月	25	－	－

(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1,424,195千円であり、修繕費に計上した188,986千円と合わせ、合計1,613,182千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	工事金額（百万円）
ヒューリック小舟町ビル	東京都中央区	空調熱源機器更新工事	自　2025年９月 至　2026年４月	331
ヒューリック麹町ビル	東京都千代田区	貸付整備工事	自　2026年３月 至　2026年５月	226
ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	空調設備改修工事	自　2025年12月 至　2026年４月	70
ヒューリック蛎殻町ビル	東京都中央区	貸付整備工事	自　2026年３月 至　2026年６月	70
ラピロス六本木	東京都港区	トイレリニューアル工事	自　2025年10月 至　2026年４月	57
ヒューリック浅草橋ビル	東京都台東区	演出照明LED工事	自　2026年７月 至　2026年８月	57
ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	外壁・屋上防水改修工事	自　2025年12月 至　2026年３月	56
ヒューリック蛎殻町ビル	東京都中央区	貸室区画分割化工事	自　2026年１月 至　2026年４月	22
その他				530
合　計				1,424

(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24期 自 2025年9月１日 至 2026年2月28日	第25期 自 2026年3月１日 至 2026年8月31日
(a) 資産運用報酬	1,449,648千円	1,340,623千円
(b) 資産保管手数料	14,957千円	14,865千円
(c) 一般事務委託手数料	48,563千円	48,151千円
(d) 役員報酬	9,000千円	9,000千円
(e) その他営業費用	273,216千円	237,448千円
合　計	1,795,385千円	1,650,088千円

（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24期102,210千円、第25期64,867千円）、個々の不動産等の不動産等売却益から控除した物件譲渡に係る報酬（第24期108,050千円、第25期73,325千円）があります。

(2) 借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注１）	返済期限	返済方法	使　途	摘　要
短期借入金	株式会社みずほ銀行（注2）（注4）	2025年10月29日	1,000	－	1.2088%	2026年10月29日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行（注2）（注4）	2026年1月16日	2,880	－	1.2088%	2026年12月30日			
	株式会社みずほ銀行（注2）	2026年6月30日	－	4,600	1.3585%	2027年2月26日			
	小　計		3,880	4,600					
長期借入金	株式会社みずほ銀行（注2）（注5）	2024年12月24日	6,400	－	1.1073%	2026年3月31日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年2月7日	3,420	－	0.5840%	2026年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		2,700	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600	－					
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	－					
	三井住友信託銀行株式会社		300	－					
	農林中央金庫		1,000	－					
	株式会社みずほ銀行（注2）	2024年2月29日	500	－	1.4076%	2026年8月31日			
	農林中央金庫（注2）		569	－					
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		600	－					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		569	－					
	株式会社日本政策投資銀行（注2）		200	－					
	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	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					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2019年8月30日	1,000	1,000	0.4225%	2027年2月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		960	960					
	農林中央金庫		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	信金中央金庫		200	200					
	株式会社りそな銀行		170	170					
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	980	980	0.3920%	2027年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行		340	340					
	みずほ信託銀行株式会社		330	330					
	農林中央金庫		1,280	1,280					
	株式会社りそな銀行		140	140					
	信金中央金庫		930	930					
	株式会社SBI新生銀行		510	510					
	三井住友海上火災保険株式会社		290	290					
	株式会社三井住友銀行	2023年2月28日	2,000	2,000	0.5979%	2027年2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,510	1,510					
	株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	1,795	1,795	0.4430%	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,260	1,260					
	株式会社三菱UFJ銀行		150	150					
	みずほ信託銀行株式会社		610	610					
	農林中央金庫		1,140	1,140					
	信金中央金庫		820	820					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月28日	490	490	0.4430%	2027年8月31日			
	株式会社三井住友銀行	2020年8月31日	1,000	1,000	0.4787%	2027年8月31日			
	株式会社りそな銀行	2022年3月31日	1,200	1,200	0.5199%	2027年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2023年2月28日	850	850	0.7822%	2027年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		980	980					
	三井住友信託銀行株式会社		645	645					
	信金中央金庫		141	141					
	損害保険ジャパン株式会社		500	500					
	三井住友海上火災保険株式会社（注2）	2024年8月30日	500	500	1.4142%	2027年8月31日			
	株式会社西日本シティ銀行（注2）		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2021年2月8日	1,950	1,950	0.4520%	2028年1月31日			
	三井住友海上火災保険株式会社		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	1,240	1,240	0.5325%	2028年2月29日			
	みずほ信託銀行株式会社		290	290					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社	2022年8月31日	699	699	0.5899%	2028年2月29日			
	株式会社りそな銀行		275	275					
	株式会社りそな銀行	2022年10月28日	500	500	0.6033%	2028年2月29日			
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2023年2月28日	2,000	2,000	0.8363%	2028年2月29日			
	農林中央金庫		645	645					
	株式会社りそな銀行		393	393					
	株式会社あおぞら銀行		141	141					
	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（注2）	2024年2月29日	1,000	1,000	1.4142%	2028年2月29日			
	株式会社みずほ銀行（注2）	2025年2月28日	500	500	1.4142%	2028年2月29日			
	農林中央金庫（注2）		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		300	300					
	株式会社りそな銀行（注2）		100	100					
	株式会社SBI新生銀行（注2）		100	100					
	信金中央金庫（注2）		140	140					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年8月31日	1,000	1,000	0.6346%	2028年8月31日			
	株式会社あおぞら銀行		900	900					
	株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	1,790	1,790	0.4220%	2028年8月31日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2021年11月1日	1,000	1,000	0.5100%	2028年8月31日			
	株式会社福岡銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	2023年8月31日	1,210	1,210	0.7775%	2028年8月31日			
	株式会社みずほ銀行（注2）	2024年8月30日	2,000	2,000	1.4342%	2028年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	1,600	1,600	0.6540%	2029年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		270	270					
	株式会社みずほ銀行	2021年2月8日	500	500	0.5900%	2029年2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,660	1,660					
	株式会社りそな銀行		970	970					
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社群馬銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2022年2月28日	1,785	1,785	0.6289%	2029年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		872	872					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行（注2）	2024年2月29日	1,000	1,000	0.9614%	2029年2月28日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社（注2）	2024年8月30日	722	722	1.4442%	2029年2月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		610	610					
	株式会社りそな銀行（注2）		215	215					
	株式会社SBI新生銀行（注2）		140	140					
	信金中央金庫（注2）		500	500					
	株式会社七十七銀行（注2）		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行（注2）		200	200					
	農林中央金庫	2021年2月8日	1,000	1,000	0.6900%	2029年8月31日			
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		1,200	1,200					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	1,330	1,330	0.5421%	2029年8月31日			
	みずほ信託銀行株式会社		630	630					
	株式会社SBI新生銀行		260	260					
	株式会社あおぞら銀行		260	260					
	株式会社りそな銀行	2021年11月1日	400	400	0.6300%	2029年8月31日			
	信金中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社肥後銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	535	535	0.6960%	2029年8月31日			
	農林中央金庫		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,528	1,528					
	株式会社みずほ銀行	2022年8月31日	300	300	0.7575%	2029年8月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		910	910					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	農林中央金庫	2024年6月28日	500	500	1.0254%	2029年8月31日			
	株式会社SBI新生銀行（注2）		500	500	1.4142%				
	株式会社七十七銀行（注2）		500	500	1.4642%				
	株式会社肥後銀行（注2）		500	500					
	株式会社群馬銀行（注2）		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年8月29日	1,610	1,610	1.5500%	2029年8月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年2月8日	3,060	3,060	0.7200%	2030年2月28日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年11月1日	500	500	0.6900%	2030年2月28日			
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	農林中央金庫	2022年2月28日	1,000	1,000	0.7630%	2030年2月28日			
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	2022年2月28日	2,000	2,000	0.7630%	2030年2月28日			
	日本生命保険相互会社	2022年3月31日	1,000	1,000	0.5200%	2030年2月28日			
	日本生命保険相互会社	2024年2月29日	1,000	1,000	1.0238%	2030年2月28日			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行（注2）	2025年2月28日	500	500	1.4542%	2030年2月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	農林中央金庫（注2）		550	550					
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		620	620					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		580	580					
	株式会社りそな銀行（注2）		255	255					
	株式会社SBI新生銀行（注2）		190	190					
	株式会社みずほ銀行（注2）	2025年8月29日	1,000	1,000	1.4442%	2030年2月28日			
	株式会社三井住友銀行（注2）		417	417					
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		400	400					
	株式会社SBI新生銀行（注2）		390	390					
	信金中央金庫（注2）		700	700					
	三井住友海上火災保険株式会社（注2）		210	210					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年5月31日	2,190	2,190	0.9025%	2030年5月31日			
	株式会社みずほ銀行	2021年8月31日	1,000	1,000	0.6646%	2030年8月30日			
	農林中央金庫	2022年8月31日	859	859	0.9038%	2030年8月30日			
	三井住友信託銀行株式会社		859	859					
	株式会社みずほ銀行	2023年8月31日	2,000	2,000	1.0650%	2030年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		2,250	2,250					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,520	1,520					
	みずほ信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年8月29日	1,000	1,000	1.5575%	2030年8月30日			
	農林中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行（注2）	2026年2月27日	910	910	1.2088%	2030年8月30日			
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		700	700					
	株式会社りそな銀行（注2）		400	400					
	株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	2,000	2,000	0.8290%	2030年8月31日			
	株式会社りそな銀行（注2）	2025年10月29日	2,000	2,000	1.0035%	2030年10月31日			
	株式会社みずほ銀行	2023年8月31日	1,440	1,440	1.1554%	2031年2月28日			
	農林中央金庫		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		660	660					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		140	140					
	株式会社みずほ銀行（注2）	2024年2月29日	500	500	1.5642%	2031年2月28日			
	株式会社三井住友銀行（注2）		1,977	1,977					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月29日	1,719	1,719	1.1450%	2031年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行		609	609					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年2月28日	1,007	1,007	1.4838%	2031年2月28日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,979	1,979					
	株式会社みずほ銀行（注2）	2026年2月27日	1,000	1,000	1.2188%	2031年2月28日			
	株式会社三井住友銀行（注2）		700	700					
	農林中央金庫（注2）		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		500	500					
	株式会社SBI新生銀行（注2）		450	450					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行（注2）	2026年8月31日	－	2,000	1.2000%	2031年2月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2022年8月8日	2,450	2,450	0.9579%	2031年8月29日			
	株式会社三井住友銀行	2022年8月31日	500	500	1.0488%	2031年8月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		414	414					
	株式会社みずほ銀行	2024年8月30日	1,504	1,504	1.1775%	2031年8月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,268	1,268					
	株式会社三菱UFJ銀行		955	955					
	農林中央金庫		520	520					
	株式会社日本政策投資銀行		1,900	1,900					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年8月29日	987	987	1.7525%	2031年8月29日			
	株式会社あおぞら銀行		880	880					
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年2月27日	850	850	2.4270%	2031年8月29日			
	株式会社みずほ銀行（注2）	2026年8月31日	－	1,100	1.3863%	2031年8月29日			
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		－	650					
	三井住友信託銀行株式会社（注2）		－	869					
	株式会社日本政策投資銀行（注2）		－	200					
	株式会社福岡銀行（注2）		－	880					
	株式会社みずほ銀行	2022年8月31日	1,494	1,494	1.1215%	2032年2月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月7日	1,000	1,000	1.3674%	2032年2月27日			
	株式会社みずほ銀行	2025年2月28日	1,425	1,425	1.5260%	2032年2月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,453	1,453					
	株式会社三井住友銀行（注2）	2025年2月28日	2,000	2,000	1.5642%	2032年2月27日			
	株式会社みずほ銀行（注2）	2026年2月27日	1,000	1,000	1.2688%	2032年2月27日			
	株式会社三井住友銀行（注2）		1,000	1,000					
	農林中央金庫（注2）		910	910					
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		600	600					
	株式会社りそな銀行（注2）		480	480					
	株式会社みずほ銀行（注2）	2025年8月29日	1,201	1,201	1.5642%	2032年8月31日			
	株式会社三井住友銀行（注2）		1,000	1,000					
	農林中央金庫（注2）		780	780					
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		195	195					
	株式会社みずほ銀行（注2）	2026年8月31日	－	1,400	1.4363%	2032年8月31日			
	株式会社三井住友銀行（注2）		－	1,300					
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）		－	600					
	みずほ信託銀行株式会社（注2）		－	1,000					
	信金中央金庫（注2）		－	1,000					
	農林中央金庫（注2）	2026年8月31日	－	1,569	1.4663%	2033年2月28日			
長期借入金	株式会社みずほ銀行（注2）	2026年8月31日	－	1,420	1.4663%	2033年2月28日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行（注2）		－	1,400					
	株式会社三菱UFJ銀行（注2）		－	1,000					
	小計		178,016	175,496					
合計			181,896	180,096					

（注1）平均利率は期中又は借入先の加重平均を記載しており、小数第５位以下を四捨五入しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注2）変動金利による借入れです。その他は、固定金利による借入れです（金利スワップ取引により固定金利化した借入れを含みます。）。
（注3）資金使途は、不動産信託受益権等の購入資金（付随費用を含みます。）、借入金の返済資金です。
（注4）2026年8月31日に期限前弁済をしています。
（注5）2026年3月16日に期限前弁済をしています。

(3) 投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第3回無担保投資法人債	2016年12月13日	1,000	1,000	0.490	2026年12月11日	期限一括	（注1）	無担保（注2）
第4回無担保投資法人債	2018年8月30日	7,000	7,000	0.770	2028年8月30日	期限一括	（注1）	無担保（注2）
第5回無担保投資法人債	2019年12月11日	2,000	2,000	0.570	2029年12月11日	期限一括	（注1）	無担保（注2）
第7回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2022年5月24日	2,000	2,000	0.330	2027年5月24日	期限一括	（注1）	無担保（注2）
第8回無担保投資法人債	2024年8月15日	3,000	3,000	0.831	2029年8月15日	期限一括	（注1）	無担保（注2）
合計		15,000	15,000					

（注1）資金使途は、借入金の返済資金等です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取　得		譲　渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注1）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	売却損益（百万円）（注3）
不動産信託受益権	ヒューリック銀座ビル	2026年６月30日	14,700	－	－	－	－
不動産信託受益権	ヒューリック銀座ワールドタウンビル	2026年６月30日	8,163	－	－	－	－
不動産信託受益権	江戸川橋富士ビル	2026年６月30日	3,084	－	－	－	－
不動産信託受益権	田端ネットワークセンター	－	－	2026年３月16日	1,650	1,331	310
不動産信託受益権	広島ネットワークセンター	－	－	2026年３月16日	1,250	986	256
不動産信託受益権	熱田ネットワークセンター	－	－	2026年３月16日	1,040	920	113
不動産信託受益権	札幌ネットワークセンター	－	－	2026年３月16日	2,700	2,432	253
不動産信託受益権	京阪奈ネットワークセンター	－	－	2026年３月16日	1,360	1,139	212
不動産信託受益権	ヒューリック神谷町ビル（注4）	－	－	2026年６月30日	6,030	4,964	6
不動産信託受益権	ヒューリック九段ビル（底地）	－	－	2026年６月30日	15,300	11,191	17
合　計		－	25,947	－	29,330	22,967	1,170

（注1）「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注2）「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。
（注3）「売却損益」は譲渡価格から帳簿価額及び譲渡にかかる費用のほかに固定資産圧縮額を控除した金額を記載しています。
　　なお、ヒューリック神谷町ビル及びヒューリック九段ビル（底地）の「売却損益」は、不動産等交換差益を記載しています。
（注4）「譲渡価格」及び「帳簿価格」は本譲渡に係る準共有持分9.0%相当の金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価格（百万円）（注1）	不動産鑑定評価額（百万円）（注2）	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産信託受益権	ヒューリック銀座ビル	2026年６月30日	14,700	17,199（注3）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年６月１日
取得	不動産信託受益権	ヒューリック銀座ワールドタウンビル	2026年６月30日	8,163	8,860（注4）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年６月１日
取得	不動産信託受益権	江戸川橋富士ビル	2026年６月30日	3,084	3,230（注5）	大和不動産鑑定株式会社	2026年６月１日
譲渡	不動産信託受益権	田端ネットワークセンター	2026年３月16日	1,650	1,560	一般財団法人日本不動産研究所	2025年８月31日
譲渡	不動産信託受益権	広島ネットワークセンター	2026年３月16日	1,250	1,160	一般財団法人日本不動産研究所	2025年８月31日
譲渡	不動産信託受益権	熱田ネットワークセンター	2026年３月16日	1,040	1,020	一般財団法人日本不動産研究所	2025年８月31日
譲渡	不動産信託受益権	札幌ネットワークセンター	2026年３月16日	2,700	2,540	一般財団法人日本不動産研究所	2025年８月31日
譲渡	不動産信託受益権	京阪奈ネットワークセンター	2026年３月16日	1,360	1,360	一般財団法人日本不動産研究所	2025年８月31日
譲渡	不動産信託受益権	ヒューリック神谷町ビル	2026年６月30日	6,030	5,780（注6）	大和不動産鑑定株式会社	2026年２月28日
譲渡	不動産信託受益権	ヒューリック九段ビル（底地）	2026年６月30日	15,300	14,100	一般財団法人日本不動産研究所	2026年２月28日
合　計				55,277	56,809	－	－

（注1）「取得又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
（注2）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。また、不動産鑑定評価額は取得又は譲渡対象の準共有持分に相当する価格を百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注3）本物件全体に係る不動産鑑定評価額に取得対象の信託受益権準共有持分の割合（49.0%）の額を記載しています。
（注4）本物件全体に係る不動産鑑定評価額に取得対象の信託受益権準共有持分の割合（20.0%）の額を記載しています。
（注5）本物件全体に係る不動産鑑定評価額に取得対象の信託受益権準共有持分の割合（90.0%）の額を記載しています。
（注6）本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の信託受益権準共有持分の割合（9.0%）の額を記載しています。

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

区　分	売買金額等（注）	
	買付額等	売付額等
総　額	25,947百万円	29,330百万円
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	22,863百万円（88.1%）	29,330百万円（100.0%）
合　計	22,863百万円（88.1%）	29,330百万円（100.0%）

（注）「売買金額等」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

② 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A（%）
		支　払　先	支払金額（B）（千円）	
管理委託費	597,824	ヒューリックビルマネジメント株式会社	149,041	24.9
		東京不動産管理株式会社	51,137	8.6
		平和管財株式会社	31,077	5.2
		ヒューリックホテルマネジメント株式会社	600	0.1
その他賃貸事業費用	263,305	ヒューリックビルマネジメント株式会社	22,904	8.7
		東京不動産管理株式会社	267	0.1
		平和管財株式会社	483	0.2

（注1）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人資産運用業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。

東京不動産管理株式会社	20,907千円
ヒューリックビルド株式会社	13,331千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社	11,931千円
平和管財株式会社	414千円

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8.その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

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
2026年６月４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2026年７月１日から2026年12月31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） （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,209,524	6,755,005
信託現金及び信託預金	9,259,819	10,085,724
営業未収入金	801,302	367,842
前払費用	55,854	48,407
未収消費税等	258,826	－
その他	6,327	122,018
流動資産合計	16,591,655	17,378,997
固定資産		
有形固定資産		
建物	780,796	789,944
減価償却累計額	△ 143,108	△ 155,451
建物（純額）	637,687	634,493
構築物	435	435
減価償却累計額	△ 14	△ 25
構築物（純額）	420	409
工具、器具及び備品	4,529	4,529
減価償却累計額	△ 1,593	△ 1,973
工具、器具及び備品（純額）	2,935	2,555
土地	589,293	589,293
信託建物	83,170,156	82,904,311
減価償却累計額	△ 19,234,288	△ 19,756,204
信託建物（純額）	63,935,868	63,148,107
信託構築物	480,701	475,422
減価償却累計額	△ 300,233	△ 311,618
信託構築物（純額）	180,467	163,804
信託機械及び装置	506,066	520,357
減価償却累計額	△ 349,493	△ 354,362
信託機械及び装置（純額）	156,573	165,994
信託工具、器具及び備品	188,952	225,993
減価償却累計額	△ 99,582	△ 108,960
信託工具、器具及び備品（純額）	89,370	117,033
信託土地	※1 330,251,712	※1 328,853,391
信託建設仮勘定	14,655	312,517
有形固定資産合計	395,858,984	393,987,600
無形固定資産		
借地権	2,345,873	2,345,873
信託借地権	3,488,202	3,482,899
無形固定資産合計	5,834,076	5,828,773
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	360,076	360,125
長期前払費用	916,564	930,581
投資その他の資産合計	1,276,640	1,290,706
固定資産合計	402,969,701	401,107,079
繰延資産		
投資法人債発行費	36,892	29,522
繰延資産合計	36,892	29,522
資産合計	419,598,248	418,515,599

（単位：千円）

	前　期（ご参考） （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	498,876	996,450
短期借入金	3,880,000	4,600,000
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	32,498,000	26,571,000
未払金	1,699,876	1,571,551
未払費用	18,442	18,568
未払法人税等	605	605
未払消費税等	174,081	307,855
前受金	1,810,080	1,886,952
預り金	28,279	10,601
流動負債合計	41,608,241	38,963,585
固定負債		
投資法人債	14,000,000	12,000,000
長期借入金	145,518,000	148,925,000
預り敷金及び保証金	150,730	131,223
信託預り敷金及び保証金	16,270,966	16,522,400
資産除去債務	290,481	291,179
固定負債合計	176,230,178	177,869,802
負債合計	217,838,420	216,833,388
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	194,754,822	194,754,822
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △ 3,936	※3 △ 3,936
出資総額控除額合計	△ 3,936	△ 3,936
出資総額（純額）	194,750,886	194,750,886
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	433,471	665,411
任意積立金合計	433,471	665,411
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,575,470	6,265,913
剰余金合計	7,008,941	6,931,324
投資主資本合計	201,759,827	201,682,210
純資産合計	※4 201,759,827	※4 201,682,210
負債純資産合計	419,598,248	418,515,599

Ⅲ.損益計算書

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日		当　期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1,※4	10,841,245	※1,※4	10,573,303
その他賃貸事業収入	※1	575,027	※1	534,665
不動産等売却益	※2,※4	869,584	※2,※4	1,146,145
不動産等交換差益	※3,※4	367,933	※3,※4	24,421
営業収益合計		12,653,790		12,278,535
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,849,536	※1	3,895,414
資産運用報酬		1,449,648		1,340,623
資産保管手数料		14,957		14,865
一般事務委託手数料		48,563		48,151
役員報酬		9,000		9,000
その他営業費用		273,216		237,448
営業費用合計		5,644,922		5,545,503
営業利益		7,008,868		6,733,032
営業外収益				
受取利息		26,558		30,953
未払分配金除斥益		209		215
還付加算金		2		808
保険金収入		－		116,254
営業外収益合計		26,770		148,232
営業外費用				
支払利息		722,373		842,484
投資法人債利息		51,886		51,152
融資関連費用		193,246		223,000
投資法人債発行費償却		8,013		7,369
営業外費用合計		975,520		1,124,007
経常利益		6,060,117		5,757,257
特別損失				
固定資産除却損		－		2,269
特別損失合計		－		2,269
税引前当期純利益		6,060,117		5,754,987
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		6,059,512		5,754,382
前期繰越利益		515,957		511,530
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,575,470		6,265,913

Ⅳ.投資主資本等変動計算書

前期　（ご参考）（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本									純資産合計
	出資総額				剰余金				投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	194,754,822	△3,936	△3,936	194,750,886	173,417	173,417	6,536,011	6,709,429	201,460,315	201,460,315
当期変動額										
圧縮積立金の積立	－	－	－	－	260,053	260,053	△260,053	－	－	－
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－	△5,760,000	△5,760,000	△5,760,000	△5,760,000
当期純利益	－	－	－	－	－	－	6,059,512	6,059,512	6,059,512	6,059,512
当期変動額合計	－	－	－	－	260,053	260,053	39,459	299,512	299,512	299,512
当期末残高	※1 194,754,822	△3,936	△3,936	194,750,886	433,471	433,471	6,575,470	7,008,941	201,759,827	201,759,827

当期　（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本									純資産合計
	出資総額				剰余金				投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	194,754,822	△3,936	△3,936	194,750,886	433,471	433,471	6,575,470	7,008,941	201,759,827	201,759,827
当期変動額										
圧縮積立金の積立	－	－	－	－	231,939	231,939	△231,939	－	－	－
剰余金の配当	－	－	－	－	－	－	△5,832,000	△5,832,000	△5,832,000	△5,832,000
当期純利益	－	－	－	－	－	－	5,754,382	5,754,382	5,754,382	5,754,382
当期変動額合計	－	－	－	－	231,939	231,939	△309,557	△77,617	△77,617	△77,617
当期末残高	※1 194,754,822	△3,936	△3,936	194,750,886	665,411	665,411	6,265,913	6,931,324	201,682,210	201,682,210

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項　目	前　期（ご参考） 自 2025年9月 1 日 至 2026年2月28日	当　期 自 2026年3月 1 日 至 2026年8月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物　3～64年 構築物　4～20年 機械及び装置　3～10年 工具、器具及び備品　3～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物　3～64年 構築物　4～20年 機械及び装置　3～10年 工具、器具及び備品　3～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりであります。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。
3. 収益及び費用の計上基準	なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、32,593千円です。	なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、61,459千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前　期（ご参考） （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
※1.交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 信託土地　6,084,434千円	※1.交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 信託土地　5,062,009千円
2.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額　13,500,000千円 借入実行残高　－	2.コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額　13,500,000千円 借入実行残高　－
差引額　13,500,000千円	差引額　13,500,000千円
※3.一時差異等調整引当額 1.引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額	※3.一時差異等調整引当額 1.引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

発生した資産等	信託建物
発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生
当初発生額	3,936千円
当期首残高	3,936千円
当期引当額	－
当期戻入額	－
当期末残高	3,936千円
戻入れの事由	－

発生した資産等	信託建物
発生した事由	資産除去債務関連費用の計上に伴う税会不一致の発生
当初発生額	3,936千円
当期首残高	3,936千円
当期引当額	－
当期戻入額	－
当期末残高	3,936千円
戻入れの事由	－

2.戻入れの具体的な方法 当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。	2.戻入れの具体的な方法 当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。
※4.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	※4.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日		当　期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31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	10,055,543	賃料収入	9,901,922
地代収入	265,031	地代収入	175,343
共益費収入	520,670	共益費収入	496,036
計	10,841,245	計	10,573,303
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	418,668	水道光熱費収入	339,605
その他収入	156,358	その他収入	195,059
計	575,027	計	534,665
不動産賃貸事業収益合計	11,416,272	不動産賃貸事業収益合計	11,107,969
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	615,645	管理委託費	597,824
水道光熱費	462,420	水道光熱費	435,489
公租公課	935,264	公租公課	983,873
保険料	18,986	保険料	20,080
修繕費	153,258	修繕費	188,986
減価償却費	1,415,769	減価償却費	1,405,853
その他賃貸事業費用	248,191	その他賃貸事業費用	263,305
不動産賃貸事業費用合計	3,849,536	不動産賃貸事業費用合計	3,895,414
C.不動産賃貸事業損益（A－B）	7,566,736	C.不動産賃貸事業損益（A－B）	7,212,554
※2.不動産等売却損益の内訳	（単位：千円）	※2.不動産等売却損益の内訳	（単位：千円）
池袋ネットワークセンター		田端ネットワークセンター	
不動産等売却収入	5,350,000	不動産等売却収入	1,650,000
不動産等売却原価	4,440,110	不動産等売却原価	1,331,721
その他売却費用	102,157	その他売却費用	7,572
不動産等売却益	807,732	不動産等売却益	310,706
長野ネットワークセンター		広島ネットワークセンター	
不動産等売却収入	350,000	不動産等売却収入	1,250,000
不動産等売却原価	285,216	不動産等売却原価	986,401
その他売却費用	2,930	その他売却費用	6,739
不動産等売却益	61,852	不動産等売却益	256,858
		熱田ネットワークセンター	
		不動産等売却収入	1,040,000
		不動産等売却原価	920,925
		その他売却費用	5,654
		不動産等売却益	113,419
		札幌ネットワークセンター	
		不動産等売却収入	2,700,000
		不動産等売却原価	2,432,727
		その他売却費用	14,242
		不動産等売却益	253,030
		京阪奈ネットワークセンター	
		不動産等売却収入	1,360,000
		不動産等売却原価	1,139,903
		その他売却費用	7,965
		不動産等売却益	212,130
※3.不動産等交換差益の内訳	（単位：千円）	※3.不動産等交換差益の内訳	（単位：千円）
ヒューリック神谷町ビル（準共有持分56.0%）		ヒューリック神谷町ビル（準共有持分9.0%）	
不動産等譲渡対価	37,520,000	不動産等譲渡対価	6,030,000
不動産等譲渡原価	30,873,605	不動産等譲渡原価	4,964,218
その他譲渡費用	194,027	その他譲渡費用	35,935
固定資産圧縮額	6,084,434	固定資産圧縮額	1,022,941
不動産等交換差益	367,933	不動産等交換差益	6,904
		ヒューリック九段ビル（底地）	
		不動産等譲渡対価	15,300,000
		不動産等譲渡原価	11,191,213
		その他譲渡費用	52,201
		固定資産圧縮額	4,039,067
		不動産等交換差益	17,517
※4.主要投資主との取引	（単位：千円）	※4.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	796,533	賃貸事業収入	706,726
不動産等売却益	869,584	不動産等売却益	1,146,145
不動産等交換差益	367,933	不動産等交換差益	24,421

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項　目	前　期（ご参考） 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日		当　期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31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 発行済投資口の総口数	20,000,000口 1,440,000口	発行可能投資口総口数 発行済投資口の総口数	20,000,000口 1,440,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前　期（ご参考） （2026年2月28日）		当　期 （2026年8月31日）	
1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）	1.繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
減価償却超過額	2,773	減価償却超過額	2,998
資産除去債務	91,168	資産除去債務	91,168
繰延税金資産合計	93,941	繰延税金資産合計	94,167
評価性引当額	△93,941	評価性引当額	△94,167
繰延税金資産の純額	－	繰延税金資産の純額	－
2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2.法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	31.46%	法定実効税率	31.46%
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△30.28%	支払分配金の損金算入額	△31.48%
圧縮積立金繰入額	△1.20%	圧縮積立金繰入額	－%
その他	0.03%	その他	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	当　期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

1.金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の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、一部については、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2.金融商品の時価等に関する事項

2026年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
（1）1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	992,700	△7,300
（2）1年内返済予定の長期借入金	32,498,000	32,340,646	△157,353
（3）投資法人債	14,000,000	13,603,200	△396,800
（4）長期借入金	145,518,000	138,516,639	△7,001,360
負債計	193,016,000	185,453,186	△7,562,813
デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債

（1）1年内償還予定の投資法人債、（3）投資法人債

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

（2）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引」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	うち1年超	時　価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	58,413,000	39,863,000	＊	－

＊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) 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（2026年2月28日）後の返済又は償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	2,000,000	7,000,000	5,000,000	－	－
長期借入金	32,498,000	27,954,000	23,644,000	33,685,000	33,469,000	26,766,000
合　計	33,498,000	29,954,000	30,644,000	38,685,000	33,469,000	26,766,000

当期(自　2026年3月1日　至　2026年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項
(1)金融商品に対する取組方針
本投資法人は、資産の取得、修繕、債務の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、投資法人債の発行、投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスを考慮しています。
デリバティブ取引は、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、投機的な取引は行いません。
(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻など信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、預入期間を短期に限定して運用しています。
借入金・投資法人債は、主として資産の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、一部については、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。
なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4．ヘッジ会計の方法」をご参照ください。
(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
金融商品の時価の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項
2026年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1)1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,975,100	△24,900
(2)1年内返済予定の長期借入金	26,571,000	26,324,548	△246,451
(3)投資法人債	12,000,000	11,559,900	△440,100
(4)長期借入金	148,925,000	139,570,492	△9,354,507
負債計	190,496,000	180,430,040	△10,065,959
デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

負債
(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債
時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。
(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています(ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(後記「デリバティブ取引」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	うち1年超	時　価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	49,943,000	32,488,000	＊	－

＊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) 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（2026年8月31日）後の返済又は償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	7,000,000	3,000,000	2,000,000	－	－
長期借入金	26,571,000	23,373,000	32,007,000	34,410,000	33,908,000	25,227,000
合　計	29,571,000	30,373,000	35,007,000	36,410,000	33,908,000	25,227,000

〔資産除去債務に関する注記〕

前期(ご参考)(自　2025年９月１日　至　2026年２月28日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	289,786
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	695
期末残高	290,481

当期(自　2026年３月１日　至　2026年８月31日)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	290,481
有形固定資産の取得に伴う増加額	－
時の経過による調整額	697
期末残高	291,179

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考)(自　2025年９月１日　至　2026年２月28日)

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額			期末時価
期首残高	当期増減額	期末残高	
402,963,891	△1,270,831	401,693,060	486,729,000

(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（35,008,115千円）、主な減少額は不動産信託受益権３物件の譲渡（35,598,932千円）及び減価償却費（1,415,074千円）です。
(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期の期末評価のうち「田端ネットワークセンター」、「広島ネットワークセンター」、「熱田ネットワークセンター」、「札幌ネットワークセンター」及び「京阪奈ネットワークセンター」については、2026年３月10日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。
また、賃貸等不動産に関する損益は、前記〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

当期(自　2026年３月１日　至　2026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	
401,693,060	△1,876,687	399,816,373	491,212,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得（21,074,210千円）、主な減少額は不動産信託受益権7物件の譲渡（22,967,112千円）及び減価償却費（1,405,156千円）です。
(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当期の期末評価のうち「ヒューリック麹町ビル」、「ヒューリック渋谷一丁目ビル」及び「トラストガーデン用賀の杜」については、2026年9月25日付で締結した信託受益権準共有持分交換契約に記載された譲渡価格を記載しています。
また、賃貸等不動産に関する損益は、前記〔損益計算書に関する注記〕に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考)(自　2025年９月１日　至　2026年２月28日)

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科　目	期末残高(千円)(注2)
主要投資主	ヒューリック株式会社	不動産業	14.50%	不動産信託受益権の購入	38,000,000	－	－
				不動産信託受益権の譲渡	43,220,000	－	－
				信託敷金保証金の預り	575,796	信託預り敷金及び保証金	13,619,418
				信託敷金保証金の返還	1,649,202		
				賃料収入等	796,533	前受金	141,614
主要投資主の子会社	ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ホテル経営及び運営	－	賃料収入等	1,490,107	営業未収入金	585,830
						前受金	155,833
						信託預り敷金及び保証金	825,000
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	1,100,000	1年内返済予定の長期借入金	2,280,000
				長期借入金の返済	1,100,000	長期借入金	10,498,000
				支払利息	64,895	未払費用	897
				融資関連費用	9,155	長期前払費用	56,744

(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　2026年３月１日　至　2026年８月31日)

属　性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容(注1)	取引金額(千円)(注2)	科　目	期末残高(千円)(注2)
主要投資主	ヒューリック株式会社	不動産業	14.50%	不動産信託受益権の購入	22,863,000	－	－
				不動産信託受益権の譲渡	29,330,000	－	－
				信託敷金保証金の預り	1,284,918	信託預り敷金及び保証金	14,125,110
				信託敷金保証金の返還	760,723		
				賃料収入等	706,726	前受金	97,447
主要投資主の子会社	ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ホテル経営及び運営	－	賃料収入等	1,523,309	営業未収入金	361,332
						前受金	155,833
						信託預り敷金及び保証金	825,000
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	1,650,000	1年内返済予定の長期借入金	2,220,000
				長期借入金の返済	1,650,000	長期借入金	10,558,000
				支払利息	83,952	未払費用	503
				融資関連費用	13,885	長期前払費用	60,966

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

〔１口当たり情報に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日		当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日	
１口当たり純資産額	140,110円	１口当たり純資産額	140,057円
１口当たり当期純利益	4,207円	１口当たり当期純利益	3,996円
１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) １口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前　期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日		当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日	
当期純利益(千円)	6,059,512	当期純利益(千円)	5,754,382
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)	6,059,512	普通投資口に係る当期純利益(千円)	5,754,382
期中平均投資口数(口)	1,440,000	期中平均投資口数(口)	1,440,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前期(ご参考)(自　2025年９月１日　至　2026年２月28日)

1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生ずる収益(注１)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	43,220,000	(注２)1,237,517
水道光熱費収入	418,668	418,668
その他	－	10,997,604
合計	43,638,668	12,653,790

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益及び不動産等交換差損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価、その他売却費用及び固定資産圧縮額を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕に記載のとおりです。

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

当期(自　2026年3月1日　至　2026年8月31日)

1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生ずる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	29,330,000	(注2)1,170,566
水道光熱費収入	339,605	339,605
その他	－	10,768,363
合計	29,669,605	12,278,535

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
(注2) 不動産等の売却については、損益計算書において不動産等売却損益及び不動産等交換差損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価、その他売却費用及び固定資産圧縮額を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕に記載のとおりです。
3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報
残存履行義務に配分した取引価格
該当事項はありません。
水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

項　目	前　期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
Ⅰ 当期未処分利益	6,575,470,397円	6,265,913,324円
Ⅱ 分配金の額	5,832,000,000円	5,760,000,000円
（投資口1口当たり分配金の額）	（4,050円）	（4,000円）
Ⅲ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	231,939,836円	－円
Ⅳ 次期繰越利益	511,530,561円	505,913,324円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、当期未処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）による圧縮積立金繰入額及び内部留保金を控除した金額である5,832,000,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については、内部留保の一部を充当し、当初予定していた5,760,000,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

２０２６年１０月１９日

ヒューリックリート投資法人
役　員　会　御　中

EY新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　佐　藤　秀　明
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　大　久　保　照　代

＜計算書類等監査＞
監査意見
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、ヒューリックリート投資法人の２０２６年３月１日から２０２６年８月３１日までの第２５期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

その他の記載内容
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
　経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
　計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
　監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
　監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
　監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
　監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
　監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞
　当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる（３）役員等に関する事項に記載されている。

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） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日		当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	6,060,117		5,754,987	
減価償却費	1,415,937		1,405,853	
投資法人債発行費償却	8,013		7,369	
受取利息	△ 26,558		△ 30,953	
支払利息	774,260		893,637	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 581,089		433,460	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 258,826		258,826	
前払費用の増減額（△は増加）	△ 8,766		7,447	
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 657,804		483,921	
未払金の増減額（△は減少）	22,202		△ 129,411	
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 647,776		133,774	
前受金の増減額（△は減少）	△ 94,615		76,872	
預り金の増減額（△は減少）	12,652		△ 17,677	
長期前払費用の増減額（△は増加）	31,885		△ 14,016	
信託有形固定資産の売却による減少額	3,903,653		6,667,402	
その他	△ 48,938		△ 134,523	
小計	9,904,346		15,796,969	
利息の受取額	24,815		33,481	
利息の支払額	△ 778,535		△ 896,850	
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△ 605		△ 605	
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,150,021		14,932,995	
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	△ 21,924		△ 11,846	
信託有形固定資産の取得による支出	△ 3,914,612		△ 6,172,641	
差入敷金及び保証金の差入による支出	－		△ 49	
預り敷金及び保証金の返還による支出	－		△ 15,965	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 1,765,440		△ 1,007,542	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	541,744		1,277,134	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,160,233		△ 5,930,910	
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	3,880,000		4,600,000	
短期借入金の返済による支出	－		△ 3,880,000	
長期借入れによる収入	12,000,000		16,388,000	
長期借入金の返済による支出	△ 14,700,000		△ 18,908,000	
投資法人債の償還による支出	△ 3,000,000		－	
分配金の支払額	△ 5,760,053		△ 5,830,698	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 7,580,053		△ 7,630,698	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 3,590,265		1,371,386	
現金及び現金同等物の期首残高	19,059,608		15,469,343	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,469,343	※1	16,840,729	

（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。

Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

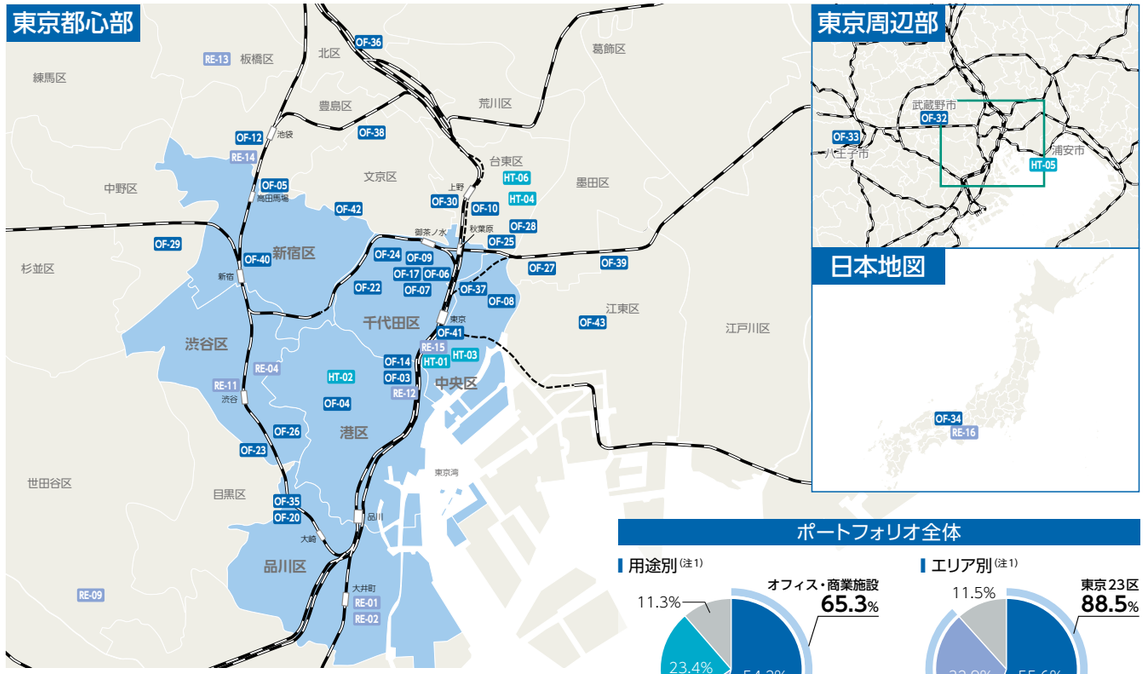
項　目	前　期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前　期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日		当　期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日	
※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（2026年２月28日現在）	※1.現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	（2026年８月31日現在）
現金及び預金	6,209,524千円	現金及び預金	6,755,005千円
信託現金及び信託預金	9,259,819千円	信託現金及び信託預金	10,085,724千円
現金及び現金同等物	15,469,343千円	現金及び現金同等物	16,840,729千円
2. 重要な非資金取引の内容 本投資法人は2025年９月30日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。		2. 重要な非資金取引の内容 本投資法人は、2026年６月30日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。	
交換による取得物件の金額	△38,000,000千円	交換による取得物件の金額	△22,863,000千円
交換による譲渡物件の金額	37,520,000千円	交換による譲渡物件の金額	21,330,000千円
交換取引に係る差金収入	△480,000千円	交換取引に係る差金収入	△1,533,000千円
（「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示）		（「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示）	

ポートフォリオマップ 第25期末（2026年８月末）時点

主要物件

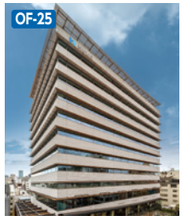


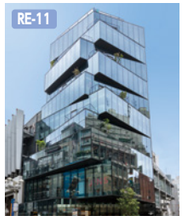
（注1）取得価格に基づく割合です。
（注2）2026年9月30日付でQUARTZ SHINSAIBASHI（準共有持分49%（物件全体に対する持分割合24.99%））（RE-16）及びイーストネットビルディング（OF-43）の取得並びにヒューリック麹町ビル（準共有持分90.0%）及びヒューリック渋谷一丁目ビルの譲渡を実施しています。
（注3）地図上の物件番号に対する物件名称は、ヒューリックリート投資法人公式ホームページ（https://www.hulic-reit.co.jp/）のポートフォリオ一覧をご参照ください。

ポートフォリオ全体


OF-03
虎ノ門ファースト ガーデン　オフィス　駅徒歩1分


OF-09
御茶ノ水 ソラシティ　オフィス　駅直結


OF-25
ヒューリック 浅草橋ビル　オフィス　駅徒歩1分


RE-11
HULIC &New SHIBUYA　商業施設　駅徒歩5分


HT-04
ヒューリック 雷門ビル　ホテル　駅徒歩2分


HT-05
グランドニッコー 東京ベイ 舞浜　ホテル　駅徒歩4分