

2026 年 8 月期 決算短信（REIT）

2026 年 10 月 19 日

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

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

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

TEL 03-5244-5580

有価証券報告書提出予定日
決算補足説明資料作成の有無
決算説明会開催の有無

2026 年 11 月 25 日
有・無
有・無（機関投資家・アナリスト向け）

分配金支払開始予定日
2026 年 11 月 13 日

(百万円未満切捨て)

1. 2026 年 8 月期の運用、資産の状況（2026 年 3 月 1 日～2026 年 8 月 31 日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026 年 8 月期	12,278	△3.0	6,733	△3.9	5,757	△5.0	5,754	△5.0
2026 年 2 月期	12,653	△1.0	7,008	1.0	6,060	0.7	6,059	0.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026 年 8 月期	3,996	2.9	1.4	46.9
2026 年 2 月期	4,207	3.0	1.4	47.9

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数(2026 年 8 月期 1,440,000 口、2026 年 2 月期 1,440,000 口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026 年 8 月期	4,000	5,760	—	—	100.0	2.9
2026 年 2 月期	4,050	5,832	—	—	96.2	2.9

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

(注 2) 2026 年 2 月期の分配金総額と当期純利益の差異の主な要因は、圧縮積立金の積立によるものです。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026 年 8 月期	418,515	201,682	48.2	140,057
2026 年 2 月期	419,598	201,759	48.1	140,110

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026 年 8 月期	14,932	△5,930	△7,630	16,840
2026 年 2 月期	9,150	△5,160	△7,580	15,469

2. 2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）及び2027年8月期（2027年3月1日～2027年8月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2027年2月期	12,228	△0.4	6,489	△3.6	5,279	△8.3	5,278	△8.3	4,000	—
2027年8月期	12,655	3.5	6,206	△4.4	5,257	△0.4	5,256	△0.4	4,000	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)
(2027年2月期) 3,665円 (2027年8月期) 3,650円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- | | | | | |
|--------------------------|----------|------------|----------|------------|
| ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む） | 2026年8月期 | 1,440,000口 | 2026年2月期 | 1,440,000口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2026年8月期 | 0口 | 2026年2月期 | 0口 |

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は7ページ「2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）及び2027年8月期（2027年3月1日～2027年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」（以下「本予想の前提条件」といいます。）に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

○目次

1. 運用状況	
（1）運用状況	2
2. 財務諸表	
（1）貸借対照表	10
（2）損益計算書	12
（3）投資主資本等変動計算書	13
（4）金銭の分配に係る計算書	14
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）財務諸表に関する注記事項	18
（9）発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	
（1）投資状況	34
（2）投資資産	35
（3）主要な投資資産について	41
（4）主要なテナントの概要	42
（5）賃貸面積上位エンドテナント	45
（6）賃貸借の概況及び損益の状況	46

1. 運用状況

（1）運用状況

（当期の概況）

① 投資法人の主な経緯

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

本投資法人は、オフィス及び商業施設に重点を置いて投資・運用を行っています。

② 当期の運用実績

本投資法人は、当期において、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」、「ヒューリック蛸殻町ビル」、「御茶ノ水ソラシテ

イ」、「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」、「ヒューリック麴町ビル」、「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。

③ 資金調達の状況

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

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は12,278百万円（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。

（次期の見通し）

① 運用全般に関する見通し

今後の我が国の景気は、雇用・所得環境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、借換え等の際に際して、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。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資産の交換

<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%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		

③ 運用状況（業績）の見通し

2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）及び2027年8月期（2027年3月1日～2027年8月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	2027年2月期	2027年8月期
営業収益	12,228 百万円	12,655 百万円
営業利益	6,489 百万円	6,206 百万円
経常利益	5,279 百万円	5,257 百万円
当期純利益	5,278 百万円	5,256 百万円
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	4,000 円	4,000 円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

なお、上記の見通しの前提条件は、下記「2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）及び2027年8月期（2027年3月1日～2027年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」記載のとおりです。

(注) 上記予想数値は下記の一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、2026年2月24日にヒューリック五反田山手通ビルにおいて発生した火災に関連する損失や諸費用等の変動、当該火災に関連し本投資法人が受領する保険金の金額の変動等の他、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）及び

2027年8月期（2027年3月1日～2027年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	・ 2027年2月期：2026年9月1日～2027年2月28日（181日） ・ 2027年8月期：2027年3月1日～2027年8月31日（184日）
運用資産	・ 本投資法人が本日現在保有している62物件（本「前提条件」欄において、以下「保有資産」といいます。）を前提としています。 ・ 現時点で譲渡を決定していませんが、2027年8月期（第27期）において保有物件を譲渡することを想定しています。 ・ 実際にはかかる譲渡は行われない可能性があり、また、それ以外の運用資産の異動により運用資産は変動する可能性があります。
営業収益	・ 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約を前提に、市場動向や足もとの運営状況、テナントとの協議状況等を勘案の上、一定の入退去や賃料増額改定の影響、ホテル変動賃料の受入等を考慮し算出しています。なお、2027年2月期（第26期）の月次ベースの期中平均稼働率は99.4%、2027年8月期（第27期）の同稼働率は99.4%を想定していますが、想定と異なるテナント入退去が発生した場合等には変動する可能性があります。 ・ 2027年2月期（第26期）において、2026年9月に交換した「QUARTZ SHINSAIBASHI」（取得）と「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」（譲渡）の交換に係る交換差益の見込み額を計上しています。 ・ 2027年8月期（第27期）において、現時点で譲渡を決定していませんが、保有物件を譲渡することにより、譲渡益（譲渡に係る諸経費を除きます。）が発生することを想定しています。実際にはかかる譲渡は行われない可能性があり、また、行われた場合でも様々な要因により実際の譲渡益は変動する可能性があります。 ・ 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

営業費用	・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、2026年8月期（第25期）取得資産以外の保有資産に係る減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。また、2026年8月期（第25期）取得資産に係る減価償却費以外の費用については、各物件の譲渡人等より提供を受けた情報及び過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・ 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2027年2月期（第26期）には1,496百万円、2027年8月期（第27期）には1,536百万円を想定しています。 ・ 一般的に、取得又は譲渡する資産の固定資産税及び都市計画税等については、譲渡人又は譲受人と期間按分による計算を行い取得又は譲渡時に精算しており、取得資産に関し、本投資法人においては、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、取得時には費用計上されません。固定資産税及び都市計画税等については、2027年2月期（第26期）には907百万円、2027年8月期（第27期）には1,093百万円を想定しています。 ・ 建物の修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、2027年2月期（第26期）は341百万円を、2027年8月期（第27期）は921百万円を計上することを想定しています。 ・ 賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管報酬、一般事務委託手数料等）については、2027年2月期（第26期）は1,536百万円、2027年8月期（第27期）は1,420百万円を想定しています。これらの費用は過去の実績値をベースに、変動要素を考慮して算出しています。
営業外収益	・ 2026年2月24日にヒューリック五反田山手通ビルにおいて発生した火災に関して、付保している保険に基づき受領する保険金収入（想定）を、2027年2月期（第26期）は222百万円、2027年8月期（第27期）は734百万円を営業外収益として計上しています。復旧工事に係る費用や復旧までに要する期間、保険会社との交渉結果等を含む種々の要因により、保険金収入は変動する可能性があります。
営業外費用	・ 金利動向、直近での実績等を勘案の上、支払利息等その他借入関連費用として2027年2月期（第26期）には1,450百万円、2027年8月期（第27期）には1,701百万円を見込んでいます。 ・ 投資法人債の発行等に係る投資法人債発行費償却（償還までの期間にわたり定額法により償却）は、2027年2月期（第26期）には7百万円、2027年8月期（第27期）には6百万円を見込んでいます。

有利子負債	・本日現在における本投資法人の有利子負債残高は 216,296 百万円（短期借入金 15,800 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 158,925 百万円）です。 ・2027 年 2 月期（第 26 期）末までに返済期限が到来する 1 年内返済予定の長期借入金 13,590 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 1,000 百万円並びに 2027 年 8 月期（第 27 期）末までに返済期限が到来する長期借入金 12,981 百万円、短期借入金 5,000 百万円及び 1 年内償還予定の投資法人債 2,000 百万円については、返済期限までに全額借換えを行うことを前提としています。 ・上記の結果、2027 年 2 月期（第 26 期）末時点及び 2027 年 8 月期（第 27 期）末時点の有利子負債残高は 216,296 百万円を想定し、2027 年 2 月期（第 26 期）末の LTV（想定値）は約 49%程度を見込んでいます。但し、手元資金の活用額によって有利子負債残高及び LTV（想定値）は変動する可能性があります。 ・上記 LTV（想定値）の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{LTV（想定値）} = \text{有利子負債残高（想定額）} \div \text{総資産残高（見込額）} \times 100$
投資口の発行	・本日現在の発行済投資口の総口数 1,440,000 口を前提とし、2027 年 8 月期（第 27 期）末までに投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。
1 口当たり 分配金（利益超過 分配金は含まない。）	・1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。 ・2027 年 2 月期（第 26 期）は、内部留保金のうち 481 百万円を取崩す見込みであり、2027 年 8 月期（第 27 期）は、内部留保金のうち 503 百万円を取崩す見込みです。なお、実際の内部留保の金額は変動する可能性があります。
1 口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないこと並びに地政学その他の本投資法人の支配領域外の様々な事象が想定を超えて発生する等の事態がないことを前提としています。

2. 財務諸表

（1）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (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 (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
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2025年9月1日 至 2026年2月28日	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
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		6,575,470		6,265,913

（3）投資主資本等変動計算書

前期（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		当期末処分利益 又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		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		当期末処分利益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
		一時差異等 調整引当額	出資総額 控除額合計		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

（４）金銭の分配に係る計算書

項 目	期 別	前期	当期
		自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
I 当期末処分利益		6,575,470,397 円	6,265,913,324 円
II 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)		5,832,000,000 円 (4,050 円)	5,760,000,000 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、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第 65 条の 7）による圧縮積立金繰入額及び内部留保金を控除した金額である 5,832,000,000 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。

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	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

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	（1）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、以下のとおりです。 <table data-bbox="531 443 951 584"> <tr> <td>建物</td><td>3～64年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>4～20年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3～10年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>3～15年</td></tr> </table> （2）無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づいています。 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～64年	構築物	4～20年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	3～64年								
構築物	4～20年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	（1）投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 （2）投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。								
3. 収益及び費用の計上基準	（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 （2）固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては32,593千円、当期においては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。								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、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。

（追加情報）

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

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。

（８）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※１．交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2026 年 2 月 28 日)	当期 (2026 年 8 月 31 日)
信託土地	6,084,434 千円	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。

	前期 (2026 年 2 月 28 日)	当期 (2026 年 8 月 31 日)
コミットメントライン契約の総額	13,500,000 千円	13,500,000 千円
借入実行残高	—	—
差引額	13,500,000 千円	13,500,000 千円

※３．一時差異等調整引当額

前期（2026 年 2 月 28 日）

１．引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

２．戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（2026 年 8 月 31 日）

１．引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

２．戻入れの具体的な方法

当該資産の除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※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

	前期 (2026 年 2 月 28 日)	当期 (2026 年 8 月 31 日)
	50,000 千円	50,000 千円

〔損益計算書に関する注記〕

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

		(単位：千円)	
		前期	当期
		自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
A.	不動産賃貸事業収益		
	賃貸事業収入		
	賃料収入	10,055,543	9,901,922
	地代収入	265,031	175,343
	共益費収入	520,670	496,036
	計	10,841,245	10,573,303
	その他賃貸事業収入		
	水道光熱費収入	418,668	339,605
	その他収入	156,358	195,059
	計	575,027	534,665
	不動産賃貸事業収益合計	11,416,272	11,107,969
B.	不動産賃貸事業費用		
	賃貸事業費用		
	管理委託費	615,645	597,824
	水道光熱費	462,420	435,489
	公租公課	935,264	983,873
	保険料	18,986	20,080
	修繕費	153,258	188,986
	減価償却費	1,415,769	1,405,853
	その他賃貸事業費用	248,191	263,305
	不動産賃貸事業費用合計	3,849,536	3,895,414
C.	不動産賃貸事業損益（A－B）	7,566,736	7,212,554

※ 2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2025 年 9 月 1 日 至 2026 年 2 月 28 日）

池袋ネットワークセンター	(単位：千円)
不動産等売却収入	5,350,000
不動産等売却原価	4,440,110
その他売却費用	102,157
不動産等売却益	807,732
長野ネットワークセンター	(単位：千円)
不動産等売却収入	350,000
不動産等売却原価	285,216
その他売却費用	2,930
不動産等売却益	61,852

当期（自 2026 年 3 月 1 日 至 2026 年 8 月 31 日）

田端ネットワークセンター	(単位：千円)
不動産等売却収入	1,650,000
不動産等売却原価	1,331,721
その他売却費用	7,572
不動産等売却益	310,706

広島ネットワークセンター	(単位：千円)
不動産等売却収入	1,250,000
不動産等売却原価	986,401
その他売却費用	6,739
不動産等売却益	256,858

熱田ネットワークセンター	(単位：千円)
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	(単位：千円)
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	(単位：千円)
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

前期（自 2025 年 9 月 1 日 至 2026 年 2 月 28 日）

ヒューリック神谷町ビル（準共有持分 56.0%）		（単位：千円）
不動産等譲渡対価		37,520,000
不動産等譲渡原価		30,873,605
その他譲渡費用		194,027
固定資産圧縮額		6,084,434
不動産等交換差益		367,933

当期（自 2026 年 3 月 1 日 至 2026 年 8 月 31 日）

ヒューリック神谷町ビル（準共有持分 9.0%）		（単位：千円）
不動産等譲渡対価		6,030,000
不動産等譲渡原価		4,964,218
その他譲渡費用		35,935
固定資産圧縮額		1,022,941
不動産等交換差益		6,904

ヒューリック九段ビル（底地）		（単位：千円）
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）

	前期 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
営業取引によるもの		
貸貸事業収入	796,533	706,726
不動産等売却益	869,584	1,146,145
不動産等交換差益	367,933	24,421

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 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
発行可能投資口総口数	20,000,000 口	20,000,000 口
発行済投資口の総口数	1,440,000 口	1,440,000 口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 自 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
現金及び預金	6,209,524 千円	6,755,005 千円
信託現金及び信託預金	9,259,819 千円	10,085,724 千円
現金及び現金同等物	15,469,343 千円	16,840,729 千円

2. 重要な非資金取引の内容

前期（自 2025 年 9 月 1 日 至 2026 年 2 月 28 日）

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。

	(単位：千円)
交換による取得物件の金額	△38,000,000
交換による譲渡物件の金額	37,520,000
交換取引に係る差金収入 （「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示）	△480,000

当期（自 2026 年 3 月 1 日 至 2026 年 8 月 31 日）

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。

	(単位：千円)
交換による取得物件の金額	△22,863,000
交換による譲渡物件の金額	21,330,000
交換取引に係る差金収入 （「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示）	△1,533,000

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金・投資法人債は、主として資産の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、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関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期（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	—	—	—

当期（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「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。）。固定金利による長期借入金の時価については、当該長期借入金の元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入れを行った場合に合理的に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注 2）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済又は償還予定額

前期（2026 年 2 月 28 日）

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	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（2026 年 8 月 31 日）

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
投資法人債	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

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2026 年 2 月 28 日）及び当期（2026 年 8 月 31 日）において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2026 年 2 月 28 日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	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。）。

当期（2026 年 8 月 31 日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	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。）。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2026 年 2 月 28 日)	当期 (2026 年 8 月 31 日)
繰延税金資産		
減価償却超過額	2,773	2,998
資産除去債務	91,168	91,168
繰延税金資産合計	93,941	94,167
評価性引当額	△93,941	△94,167
繰延税金資産の純額	—	—

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 (2026 年 2 月 28 日)	当期 (2026 年 8 月 31 日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.28	△31.48
圧縮積立金繰入額	△1.20	—
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	111,609,853	不動産業	被所有 直接 14.50%	なし	不動産の賃 貸・管理	不動産信託受 益権の購入	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

（注1） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

（注2） 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要投資主	ヒューリック 株式会社	東京都中 央区日本 橋大伝馬 町7番3 号	111,609,853	不動産業	被所有 直接 14.50%	なし	不動産の賃 貸・管理	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

（注1） 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれています。

（注2） 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）及び当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025 年 9 月 1 日 至 2026 年 2 月 28 日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリッ クリートマ ネジメント 株式会社	東京都千 代田区神 田駿河台 二丁目 3 番 11 号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1 人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注 1)	1,659,908	未払金	1,594,613
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリッ クホテルマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区日本 橋小舟町 13 番 8 号	6,500,000	ホテル経 営及び運 営	—	なし	不動産の賃 貸・管理	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

(注 1) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(102,210 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(108,050 千円)が含まれています。

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

(注 3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

当期（自 2026 年 3 月 1 日 至 2026 年 8 月 31 日）

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリッ クリートマ ネジメント 株式会社	東京都千 代田区神 田駿河台 二丁目 3 番 11 号	200,000	投資法人 の運用資 産の運用 に係る業 務	—	兼任 1 人	資産運用の 委託	資産運用報酬 の支払 (注 1)	1,478,815	未払金	1,474,685
主要投資主 (法人)が議 決権の過半 数を有して いる会社	ヒューリッ クホテルマ ネジメント 株式会社	東京都中 央区日本 橋小舟町 13 番 8 号	6,500,000	ホテル経 営及び運 営	—	なし	不動産の賃 貸・管理	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

(注 1) 資産運用報酬の支払には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(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(73,325 千円)が含まれています。

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

(注 3) 取引条件は、市場の実勢価格に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025 年 9 月 1 日 至 2026 年 2 月 28 日）

本投資法人執行役員一寸木和朗が第三者（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

当期（自 2026 年 3 月 1 日 至 2026 年 8 月 31 日）

本投資法人執行役員一寸木和朗が第三者（ヒューリックリートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のヒューリックリートマネジメント株式会社との取引に記載のとおりです。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定

使用見込期間を当該資産の取得から当該契約満了までの期間45年1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)

	前期		当期	
	自	2025年9月1日 至 2026年2月28日	自	2026年3月1日 至 2026年8月31日
期首残高		289,786		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		695		697
期末残高		290,481		291,179

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

		前期		当期	
		自	2025年9月1日 至 2026年2月28日	自	2026年3月1日 至 2026年8月31日
貸借対照表計上額					
	期首残高		402,963,891		401,693,060
	期中増減額		△1,270,831		△1,876,687
	期末残高		401,693,060		399,816,373
期末時価			486,729,000		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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(35,008,115千円)、前期の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)であり、当期の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)、当期の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、前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、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。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2025 年 9 月 1 日 至 2026 年 2 月 28 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

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

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリックグループ	3,623,349	不動産賃貸事業
みずほフィナンシャルグループ	1,468,265	不動産賃貸事業

当期（自 2026 年 3 月 1 日 至 2026 年 8 月 31 日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

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

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリックグループ	3,459,098	不動産賃貸事業
みずほフィナンシャルグループ	1,489,447	不動産賃貸事業

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生ずる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	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。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生ずる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	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

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

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

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

〔1 口当たり情報に関する注記〕

	前期 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	140,057 円
1 口当たり当期純利益	4,207 円	3,996 円

（注1） 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2） 1 口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 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	5,754,382
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	5,754,382
期中平均投資口数（口）	1,440,000	1,440,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

〔開示の省略〕

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

（９）発行済投資口の総口数の増減

当期末までの最近５年間の増資等の概要は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年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。

3. 参考情報

（1）投資状況

資産の種類	区分	地域区分 (注 1)	前期 (2026 年 2 月 28 日)		当期 (2026 年 8 月 31 日)	
			保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産比率 (%) (注 3)	保有総額 (百万円) (注 2)	対総資産比率 (%) (注 3)
不動産	オフィス ・商業施設	都心 6 区	3,576	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

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注 3)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注 3)
負債総額	217,838	51.9	216,833	51.8
純資産総額	201,759	48.1	201,682	48.2

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

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

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

（2）投資資産

① 投資資産の概要

（当期末現在）

区分	不動産等の名称	建築時期 （注1）	総賃料収入 （百万円） （注2）	敷金・保証金 （百万円） （注3）	総賃貸 面積 （㎡） （注4）	総賃貸 可能面積 （㎡） （注5）	稼働率 （%） （注6）
オフィス・商業施設	虎ノ門ファーストガーデン（注8）	2010年8月	561	385	5,689.97	5,689.97	100.0
	ラピロス六本木（注8）	1997年8月	636	515	6,730.52	6,730.52	100.0
	ヒューリック高田馬場ビル	1993年11月	318	178	5,369.71	5,369.71	100.0
	ヒューリック神田ビル	2008年9月	285	238	3,728.36	3,728.36	100.0
	ヒューリック神田橋ビル	2001年6月	170	131	2,566.95	2,566.95	100.0
	ヒューリック蛸殻町ビル	1993年3月	199	131	2,858.48	2,858.48	100.0
	御茶ノ水ソラシティ（注7）	2013年2月	（注10）	（注10）	13,923.42	13,923.42	100.0
	ヒューリック東上野一丁目ビル	1988年7月	180	146	3,137.09	3,137.09	100.0
	東京西池袋ビルディング（注8）	1990年10月	112	190	1,429.74	1,429.74	100.0
	ヒューリック虎ノ門ビル	2015年5月	891	671	8,574.65	8,574.65	100.0
	ヒューリック渋谷一丁目ビル	1993年8月	257	204	2,817.65	2,817.65	100.0
	ヒューリック神保町ビル	1989年9月	84	60	1,561.38	1,561.38	100.0
	ヒューリック五反田山手通ビル	1996年3月	175	131	2,798.35	3,276.05	85.4
	番町ハウス	1989年8月	（注10）	132	1,981.83	1,981.83	100.0
	恵比寿南ビル	1992年9月	（注10）	（注10）	1,629.09	1,629.09	100.0
	ヒューリック飯田橋ビル	1991年2月	84	73	1,431.94	1,431.94	100.0
	ヒューリック浅草橋ビル（注7）	2013年2月	355	223	5,280.72	5,280.72	100.0
	ヒューリック恵比寿ビル	1992年2月	76	77	1,059.22	1,059.22	100.0
	ヒューリック両国ビル（注7）	2010年1月	269	198	4,069.12	4,569.34	89.1
	ヒューリック浅草橋江戸通（注7）	2015年9月	278	134	3,956.73	3,956.73	100.0
	ヒューリック中野ビル（注7）	1994年10月	178	135	2,616.83	2,616.83	100.0
	ヒューリック上野ビル（注7）	（銀行店舗棟） 1986年4月 （駐車場） 1986年3月	217	191	3,031.85	3,031.85	100.0
	ヒューリック麴町ビル（注7）	2010年10月	528	453	5,380.17	5,380.17	100.0
	吉祥寺富士ビル（注7）	1980年10月	（注10）	（注10）	3,958.37	3,958.37	100.0
	ヒューリック八王子ビル（注7）	（銀行店舗棟） 2009年2月 （駐車場） 2009年11月	288	194	3,768.00	3,768.00	100.0
	ヒューリック神戸ビル（注7）	1990年10月	401	454	5,126.08	5,126.08	100.0
	ヒューリック五反田ビル（注7）	1986年5月	331	280	4,246.19	4,246.19	100.0
	ヒューリック王子ビル（注7）	（銀行店舗棟） 2020年1月 （駐車場） 1972年5月	265	165	3,695.59	3,695.59	100.0
	ヒューリック小舟町ビル（注7）	1994年5月	599	776	7,781.30	7,781.30	100.0
	ヒューリック駒込ビル（注7）	2012年1月	（注10）	（注10）	1,310.40	1,310.40	100.0
	亀戸富士ビル（注7）	1979年8月	（注10）	（注10）	2,376.29	2,376.29	100.0
	ヒューリック新宿ビル（注7）	2014年10月	876	739	2,723.84	2,723.84	100.0
	ヒューリック銀座ビル（注7）	2025年8月	529	529	2,279.32	2,279.32	100.0
	江戸川橋富士ビル（注7）	1983年10月	（注10）	（注10）	2,635.95	2,635.95	100.0
	小計	—	11,717	10,502	131,525.10	132,503.02	99.3

区分	不動産等の名称	建築時期 (注1)	総賃料収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	総賃貸 面積 (㎡) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
オフィス・商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1989年9月	624	656	14,485.66	14,485.66	100.0
	大井町再開発ビル1号棟(注8)	1989年9月	438	529	10,612.67	10,612.67	100.0
	ヒューリック神宮前ビル	2000年9月	165	94	1,660.60	1,660.60	100.0
	ヒューリック等々力ビル	1990年8月	95	69	1,676.02	1,676.02	100.0
	HULIC & New SHIBUYA(注7)	2017年4月	128	114	898.62	898.62	100.0
	HULIC & New SHINBASHI	2017年4月	154	132	1,725.35	1,725.35	100.0
	ヒューリック志村坂上	(商業施設棟) 2015年11月 (有料老人ホーム棟) 2016年2月	438	307	11,528.34	11,528.34	100.0
	ヒューリック目白	2018年10月	279	187	3,805.72	3,805.72	100.0
	ヒューリック銀座ワールドタウンビル(注7)	1982年3月	271	107	645.78	645.78	100.0
	小計	—	2,592	2,195	47,038.76	47,038.76	100.0
	中計	—	14,310	12,697	178,563.86	179,541.78	99.5
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目(注9)	2016年8月	480	480	6,984.32	6,984.32	100.0
	相鉄フレッサイン東京六本木(注9)	2017年8月	432	108	4,816.89	4,816.89	100.0
	ヒューリック築地三丁目ビル	2018年11月	(注10)	(注10)	4,740.31	4,740.31	100.0
	ヒューリック雷門ビル	2012年7月	(注10)	(注10)	6,493.82	6,493.82	100.0
	グランドニッコー東京ベイ 舞浜(注7)	1990年3月	(注10)	(注10)	33,744.31	33,744.31	100.0
	浅草ビューホテル	1985年7月	(注10)	(注10)	49,360.52	49,360.52	100.0
	中計	—	3,196	1,965	106,140.17	106,140.17	100.0
その他	アリア松原	2005年9月	(注10)	(注10)	5,454.48	5,454.48	100.0
	トラストガーデン用賀の杜	2005年9月	(注10)	(注10)	5,977.75	5,977.75	100.0
	トラストガーデン桜新町	2005年8月	(注10)	(注10)	3,700.26	3,700.26	100.0
	トラストガーデン杉並宮前	2005年4月	(注10)	(注10)	3,975.99	3,975.99	100.0
	ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松	2016年1月	(注10)	(注10)	2,893.82	2,893.82	100.0
	SOMPO ケア ラヴィーレ北鎌倉	2009年3月	(注10)	(注10)	4,912.57	4,912.57	100.0
	チャームスイート新宿戸山	2015年6月	(注10)	(注10)	4,065.62	4,065.62	100.0
	チャームスイート石神井公園	2014年6月	(注10)	(注10)	4,241.68	4,241.68	100.0
	ヒューリック調布	2017年3月	173	144	4,357.58	4,357.58	100.0
	アリスタージュ経堂(注7)	2012年5月	(注10)	(注10)	13,279.12	13,279.12	100.0
	グランダ学芸大学	2013年4月	(注10)	(注10)	2,803.79	2,803.79	100.0
	チャームプレミア田園調布	2018年2月	(注10)	(注10)	1,983.71	1,983.71	100.0
	ソナーレ石神井	2018年10月	(注10)	(注10)	2,295.79	2,295.79	100.0
	ホスピタルメント本郷	2019年3月	(注10)	(注10)	2,116.93	2,116.93	100.0
	中計	—	2,551	1,991	62,059.09	62,059.09	100.0
合計		—	20,057	16,654	346,763.12	347,741.04	99.7

(注1) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

(注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各保有資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含みず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレント等は考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合において、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース（以下「パススルー型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリース（以下「固定型マスターリース」といいます。）の対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「総賃貸面積」は、当期末現在における各保有資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契

約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。

- （注 5） 「総賃貸可能面積」は、当期末現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- （注 6） 「稼働率」は、当期末現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。また、各小計、各中計及びポートフォリオ合計欄は、保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- （注 7） 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総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積及び総賃貸可能面積の数値を記載しています。
- （注 8） 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。）に相当する総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積、総賃貸可能面積及び稼働率の数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- （注 9） 「相鉄フレッサイน銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイน東京六本木」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を 12 倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- （注 10） エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
- （注 11） 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸面積及び稼働率を記載しています。

② 鑑定評価書の概要

（当期末現在）

区分		物件名称	鑑定 機関 (注 1)	取得 価格 (百万円) (注 2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注 3)	鑑定 評価額 (百万円) (注 4)	積算 価格 (百万円) (注 5)	収益価格（百万円）					
								直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
オフィス・商業施設	オフィス	虎ノ門ファーストガーデン	C	8,623	7,730	12,300	17,500	12,400	3.0	12,300	2.7	3.1	
		ラビロス六本木	N	6,210	6,689	10,300	14,600	10,400	3.2	10,100	2.9	3.4	
		ヒューリック高田馬場ビル	D	3,900	3,611	5,550	5,750	5,620	3.7	5,520	3.5	3.9	
		ヒューリック神田ビル	T	3,780	3,558	3,870	4,070	4,010	4.0	3,810	3.8	3.8	
		ヒューリック神田橋ビル	D	2,500	2,386	2,970	3,300	2,970	3.4	2,970	3.2	3.5	
		ヒューリック蛸殻町ビル	T	2,210	2,242	2,900	3,420	2,860	3.9	2,910	4.1	4.1	
		御茶ノ水ソラシティ	N	38,149	35,213	46,655	40,579	47,089	3.0	46,004	2.8	3.1	
		ヒューリック東上野一丁目ビル	N	2,678	2,733	3,210	3,470	3,230	3.6	3,180	3.4	3.7	
		東京西池袋ビルディング	N	1,580	1,540	2,110	1,790	2,140	3.8	2,070	3.6	4.0	
		ヒューリック虎ノ門ビル	N	18,310	17,367	21,500	26,200	21,800	2.7	21,200	2.5	2.8	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	T	5,100	5,025	5,930	5,810	6,080	3.2	5,870	3.4	3.4	
		ヒューリック神保町ビル	N	1,460	1,523	1,840	1,790	1,860	3.6	1,820	3.4	3.7	
		ヒューリック五反田山手通ビル	D	3,450	3,572	3,030	4,360	3,310	3.6	2,910	3.3	3.7	
		番町ハウス	D	2,750	2,780	3,560	3,920	3,550	3.5	3,570	3.3	3.7	
		恵比寿南ビル（注6）	T	2,420	2,408	2,640	2,590	2,740	3.6	2,590	3.7	3.7	
		ヒューリック飯田橋ビル	T	1,450	1,553	1,440	1,730	1,450	3.7	1,440	3.9	3.9	
		ヒューリック浅草橋ビル(注7)	T	4,750	3,985	4,780	4,600	4,630	4.8	4,840	4.8	—	
		ヒューリック恵比寿ビル	C	1,275	1,284	1,620	1,500	1,680	3.5	1,620	3.3	3.6	
		ヒューリック両国ビル	N	5,610	5,275	6,219	5,571	6,273	3.6	6,156	3.4	3.7	
		ヒューリック浅草橋江戸通	N	5,420	5,175	5,895	5,715	5,931	3.5	5,859	3.3	3.6	
		ヒューリック中野ビル	N	3,200	3,191	3,492	3,438	3,519	3.6	3,465	3.4	3.7	
		ヒューリック上野ビル	N	4,100	4,095	4,104	4,293	4,140	3.4	4,068	3.2	3.5	
		ヒューリック麴町ビル	D	12,600	12,648	12,900	17,000	13,100	2.9	12,800	2.7	3.0	
		吉祥寺富士ビル	T	5,150	5,127	6,510	6,660	6,620	4.0	6,460	4.2	4.2	
		ヒューリック八王子ビル	N	4,900	4,699	5,265	4,833	5,301	4.6	5,229	4.4	4.7	
		ヒューリック神戸ビル	D	6,710	6,824	6,950	8,740	7,010	4.0	6,930	3.8	4.2	
		ヒューリック五反田ビル	T	6,162	6,217	6,560	7,780	6,690	3.9	6,510	4.1	4.1	
		ヒューリック王子ビル（注8）	T	5,300	5,195	5,560	6,800	5,660	3.9	5,520	4.1	4.1	
		ヒューリック小舟町ビル	C	10,970	11,331	11,900	10,200	12,200	3.4	11,900	3.2	3.5	
		ヒューリック駒込ビル	N	1,930	1,924	2,007	2,025	2,025	3.6	1,980	3.4	3.7	
		亀戸富士ビル	N	3,000	3,015	3,357	3,573	3,384	3.8	3,321	3.6	3.9	
		ヒューリック新宿ビル	N	26,350	22,443	28,249	28,249	28,782	2.4	27,716	2.2	2.5	
		ヒューリック銀座ビル	N	14,700	11,867	17,199	17,542	17,542	2.2	16,856	2.0	2.3	
		江戸川橋富士ビル	D	3,084	3,105	3,180	3,830	3,240	3.6	3,150	3.4	3.8	
		小計		—	229,781	217,346	265,552	283,228	269,236	—	262,644	—	—
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	T	9,456	9,394	12,200	13,000	12,400	3.9	12,100	4.1	4.1	
		大井町再開発ビル1号棟	T	6,166	6,312	7,300	7,860	7,450	4.1	7,240	4.3	4.3	
		ヒューリック神宮前ビル（注9）	T	2,660	2,686	3,630	4,340	3,740	3.3	3,580	3.5	3.5	
		ヒューリック等々力ビル	T	1,200	1,175	1,460	1,910	1,450	4.3	1,460	4.5	4.5	
		HULIC &New SHIBUYA	N	3,150	3,009	3,645	3,415	3,695	2.8	3,590	2.6	2.9	
		HULIC &New SHINBASHI	N	3,100	2,891	3,490	3,450	3,510	3.5	3,460	3.3	3.6	
		ヒューリック志村坂上	N	7,556	6,908	7,650	8,360	7,740	4.3	7,560	4.1	4.5	
		ヒューリック目白	N	5,670	5,466	6,690	6,570	6,760	3.4	6,620	3.2	3.5	
		ヒューリック銀座ワールドタウンビル	N	8,163	6,084	8,880	8,780	8,860	2.5	8,900	2.2	2.5	
		小計		—	47,121	43,928	54,945	57,685	55,605	—	54,510	—	—
		中計		—	276,902	261,274	320,497	340,913	324,841	—	317,154	—	—

区分	物件名称	鑑定 機関 (注 1)	取得 価格 (百万円) (注 2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注 3)	鑑定 評価額 (百万円) (注 4)	積算 価格 (百万円) (注 5)	収益価格 (百万円)					
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF 法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	
ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	N	11,520	11,113	16,000	14,900	16,100	3.4	15,800	3.2	3.5	
	相鉄フレッサイン東京六本木	N	9,950	9,543	11,100	11,100	11,200	3.6	11,000	3.4	3.7	
	ヒューリック築地三丁目ビル	N	6,972	6,635	7,250	7,130	7,320	3.5	7,180	3.3	3.6	
	ヒューリック雷門ビル	N	5,900	5,832	6,150	7,380	6,200	3.3	6,100	3.1	3.4	
	グランドニッコー東京ベイ 舞浜	N	27,000	27,065	30,650	29,150	30,950	3.7	30,350	3.5	3.8	
	浅草ビューホテル	N	38,000	31,938	42,100	42,700	42,800	3.6	41,400	3.4	3.7	
	中計	—	99,342	92,128	113,250	112,360	114,570	—	111,830	—	—	
その他	有料老人ホーム	アリア松原	N	3,244	3,072	4,540	4,930	4,560	4.2	4,520	3.9	4.3
		トラストガーデン用賀の杜	N	5,390	5,118	7,140	7,170	7,160	4.5	7,110	4.2	4.6
		トラストガーデン桜新町	N	2,850	2,721	3,820	3,690	3,830	4.4	3,800	4.1	4.5
		トラストガーデン杉並宮前	N	2,760	2,613	3,690	3,680	3,700	4.4	3,680	4.1	4.5
		ハイメディックレジデンス ザ・ ガーデン常磐松	N	3,030	2,781	3,560	3,490	3,590	3.9	3,530	3.7	4.0
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	N	1,780	1,620	1,900	1,290	1,920	5.0	1,880	4.8	5.2
		チャームスイート新宿戸山	N	3,323	3,236	3,700	3,790	3,730	3.8	3,670	3.6	3.9
		チャームスイート石神井公園	N	3,200	3,046	3,430	3,540	3,450	4.1	3,400	3.9	4.2
		ヒューリック調布	N	3,340	3,240	3,620	3,740	3,640	4.0	3,590	3.8	4.1
		アリスタージュ経堂	N	9,000	8,874	9,975	10,830	10,070	3.7	9,880	3.5	3.8
		グランド学芸大学	N	2,200	2,187	2,410	2,450	2,430	3.6	2,390	3.4	3.7
		チャームプレミア田園調布	N	2,550	2,553	2,710	2,660	2,730	3.7	2,680	3.5	3.8
		ソナーレ石神井	N	2,400	2,400	2,570	2,570	2,590	3.8	2,540	3.6	3.9
		ホスピタルメント本郷	N	2,884	2,945	3,050	3,050	3,080	3.7	3,020	3.5	3.8
	中計	—	47,951	46,413	56,115	56,880	56,480	—	55,690	—	—	
合計		—	424,195	399,816	489,862	510,153	495,891	—	484,674	—	—	

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

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

(注3) 「当期末帳簿価格」は、当期末現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額の百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 価格時点は当期末現在の時点です。

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

(注6) 「恵比寿南ビル」の割引率は、初年度～2年度は3.6%、3年度以降は3.7%となっていますが、表中では3年度以降の数値(3.7%)を記載しています。

(注7) 「ヒューリック浅草橋ビル」については、取得した借地権が事業用定期転借地権であることに鑑み、直接還元法として有限の収益期間を基礎とした算定方式(有期還元法(修正インウッド式))が採用されているため、「還元利回り」は有期還元法(修正インウッド式)における割引率を記載しています。また、DCF法において最終還元利回りが適用されていないため、記載していません。

(注8) 「ヒューリック王子ビル」の割引率は、初年度～8年度は4.0%、9年度以降は4.1%となっていますが、表中では9年度以降の数値(4.1%)を記載しています。

(注9) 「ヒューリック神宮前ビル」の割引率は、初年度は3.4%、2年度以降は3.5%となっていますが、表中では2年度以降の数値(3.5%)を記載しています。

③ 運用資産の資本的支出

(A) 資本的支出の予定

当期末現在の各保有資産に関し、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、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				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	—	—
ラビロス六本木	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	—	—
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	—	—

(B) 期中の資本的支出

当期に行った資本的支出に該当する工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は 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
ヒューリック麴町ビル	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
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都 中央区	貸付整備工事	自 2026年 3 月 至 2026 年 6 月	70
ラビロス六本木	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
ヒューリック蛸殻町ビル	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) 主要な投資資産について

本投資法人の保有資産のうち、当期末現在において、「総賃料収入合計」が「ポートフォリオ全体の総賃料収入総額」の 10%以上を占める不動産はございません。

（４）主要なテナントの概要

当期末現在において、全賃貸面積の10%以上を占めるテナントは、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	虎ノ門ファーストガーデン（注7）	5,689.97	561	385	2027年2月6日	契約満了6ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは2年間自動更新
		ラピロス六本木（注7）	6,730.52	636	515		
		ヒューリック高田馬場ビル	5,369.71	318	178		
		ヒューリック神田ビル	3,728.36	285	238		
		ヒューリック神田橋ビル	2,566.95	170	131		
		ヒューリック蛸殻町ビル	2,858.48	199	131		
		ヒューリック東上野一丁目ビル	3,137.09	180	146	2027年10月15日	
		東京西池袋ビルディング（注7）	1,429.74	112	190	2028年3月30日	
		ヒューリック虎ノ門ビル	8,574.65	891	671	2026年12月24日	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	2,817.65	257	204	2028年3月30日	
		ヒューリック神保町ビル	1,561.38	84	60	2028年4月27日	
		ヒューリック五反田山手通ビル	2,798.35	175	131	2027年9月30日	
		番町ハウス	1,981.83	(注9)	132	2027年10月31日	
		恵比寿南ビル	1,629.09	(注9)	(注9)	2027年12月26日	
		ヒューリック飯田橋ビル	1,431.94	84	73	2028年6月27日	
		ヒューリック浅草橋ビル（注6）	5,280.72	355	223	2064年12月31日	契約満了により終了
		ヒューリック恵比寿ビル	1,059.22	76	77	2026年12月19日	契約満了6ヶ月前までに 書面による意思表示がない ときは2年間自動更新
		ヒューリック両国ビル（注6）	4,069.12	269	198	2027年3月25日	
		ヒューリック浅草橋江戸通（注6）	3,956.73	278	134	2027年3月25日	
		ヒューリック中野ビル（注6）	2,616.83	178	135	2027年10月15日	
		ヒューリック上野ビル（注6）	3,031.85	217	191	2028年3月30日	
		ヒューリック麴町ビル（注6）	5,380.17	528	453	2026年10月31日	
		吉祥寺富士ビル（注6）	3,958.37	(注9)	(注9)	2026年10月31日	
		ヒューリック八王子ビル（注6）	3,768.00	288	194	2027年10月15日	
		ヒューリック神戸ビル（注6）	5,126.08	401	454	2026年10月31日	
		ヒューリック五反田ビル（注6）	4,246.19	331	280	2027年10月27日	
		ヒューリック王子ビル（注6）	3,695.59	265	165	2028年2月29日	
		ヒューリック小舟町ビル（注6）	7,781.30	599	776	2028年7月2日	
		ヒューリック駒込ビル（注6）	1,310.40	(注9)	(注9)	2026年11月30日	
		亀戸富士ビル（注6）	2,376.29	(注9)	(注9)	2027年6月26日	

テナ ン ト 名	業 種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料 収入 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)	契約更改の方法等 (注5)
ヒューリック株式会社	不動産賃貸業	ヒューリック新宿ビル（注6）	2,723.84	876	739	2027年12月22日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは5年間自動更新
		ヒューリック銀座ビル（注6）	2,279.32	529	529	2029年6月29日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは1年間自動更新
		江戸川橋富士ビル（注6）	2,635.95	（注9）	（注9）	2026年11月30日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		大井町再開発ビル2号棟	14,485.66	624	656	2027年2月6日	
		大井町再開発ビル1号棟（注7）	10,612.67	438	529	2027年9月30日	
		ヒューリック神宮前ビル	1,660.60	165	94	2027年2月6日	
		ヒューリック等々力ビル	1,676.02	95	69	2027年12月26日	
		HULIC &New SHIBUYA（注6）	898.62	128	114	2028年6月29日	
		HULIC &New SHINBASHI	1,725.35	154	132	2026年10月31日	
		ヒューリック志村坂上	11,528.34	438	307	2027年6月28日	
		ヒューリック目白	3,805.72	279	187	2027年3月25日	
		ヒューリック銀座ワールドタウンビル（注6）	645.78	271	107	2029年6月29日	
		相鉄フレッサイン銀座七丁目（注8）	6,984.32	480	480	2026年10月31日	契約満了6ヶ月前までに書面による意思表示がないときは2年間自動更新
		相鉄フレッサイン東京六本木（注8）	4,816.89	432	108	2026年11月30日	
		ヒューリック築地三丁目ビル	4,740.31	（注9）	（注9）	2027年3月25日	
		ヒューリック雷門ビル	6,493.82	（注9）	（注9）	2026年12月21日	
		浅草ビューホテル	49,360.52	（注9）	（注9）	2031年6月30日	
		アリア松原	5,454.48	（注9）	（注9）	2027年2月6日	
		トラストガーデン用賀の杜	5,977.75	（注9）	（注9）		
		トラストガーデン桜新町	3,700.26	（注9）	（注9）		
		トラストガーデン杉並宮前	3,975.99	（注9）	（注9）		
		ハイメディックレジデンス ザ・ガーデン常磐松	2,893.82	（注9）	（注9）	2027年8月31日	
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	（注9）	（注9）	2028年6月29日	
		チャームスイート新宿戸山	4,065.62	（注9）	（注9）	2028年9月26日	
		チャームスイート石神井公園	4,241.68	（注9）	（注9）	2028年9月11日	
		ヒューリック調布	4,357.58	173	144	2028年3月30日	
		アリスタージュ経堂（注6）	13,279.12	（注9）	（注9）	2026年10月31日	
		グランダ学芸大学	2,803.79	（注9）	（注9）	2027年3月30日	
		チャームプレミア田園調布	1,983.71	（注9）	（注9）	2028年3月29日	
		ソナーレ石神井	2,295.79	（注9）	（注9）	2028年3月29日	
		ホスピタルメント本郷	2,116.93	（注9）	（注9）	2028年3月29日	
		合計	299,095.39	17,324	14,257	—	—

- (注1) 「賃貸面積」は、当期末現在における各資産に係る建物の各賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。なお、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積を記載しています。
- (注2) 「総賃料収入」は、当期末現在において有効な各資産に係る建物の各賃貸借契約に表示された月間賃料（倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、共益費を含みます。また同日現在のフリーレント等は考慮しないものとします。なお、消費税等は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、当期末現在において有効なエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき、パススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を、固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につき固定型マスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注3) 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る敷金・保証金として認識している帳簿価額の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする本書提出日現在において有効な各資産に係る賃貸借契約に表示された契約満了日（自動更新により更新されている場合には、更新後の契約満了日）を記載しています。
- (注5) 「契約更改の方法等」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約更改の方法等の内容を記載しています。
- (注6) 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賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金の数値を記載しています。
- (注7) 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。）に相当する賃貸面積、総賃料収入及び敷金・保証金の数値を記載しています（一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。）。
- (注8) 「相鉄フレッサイン銀座七丁目」及び「相鉄フレッサイン東京六本木」の総賃料収入については、固定賃料と年間客室売上高が一定額を超えた場合に発生する比例賃料で構成されますが、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注9) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。
- (注10) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき当期末現在において解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において当該賃貸借契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、総賃料収入、敷金・保証金及び賃貸面積を記載しています。

（５）賃貸面積上位エンドテナント

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

エンド テナント名	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注 1)	面積 比率 (%) (注 2)	契約満了日 (注 3)	契約形態 (注 4)
ヒューリックホテルマネジメント株式会社	ヒューリック雷門ビル グランドニッコー東京ベイ 舞浜 浅草ビューホテル	88,725.76	25.6	2032年 7 月 1 日 2040年 12 月 31 日 2031年 6 月 30 日	普通建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約 定期建物賃貸借契約
株式会社みずほ銀行	ヒューリック両国ビル ヒューリック浅草橋江戸通 ヒューリック中野ビル ヒューリック上野ビル ヒューリック麹町ビル 吉祥寺富士ビル ヒューリック八王子ビル ヒューリック神戸ビル ヒューリック五反田ビル ヒューリック王子ビル ヒューリック小舟町ビル ヒューリック駒込ビル 亀戸富士ビル ヒューリック新宿ビル 江戸川橋富士ビル	32,023.04	9.2	(注 5)	普通建物賃貸借契約
ヒューリック株式会社	大井町再開発ビル 2 号棟 大井町再開発ビル 1 号棟	25,098.33	7.2	2027年 2 月 6 日 2027年 9 月 30 日	普通建物賃貸借契約
株式会社ハイメディック	トラストガーデン用賀の杜 トラストガーデン桜新町 トラストガーデン杉並宮前 ハイメディックレジデンス ザ・ ガーデン常盤松	16,547.82	4.8	2028年 1 月 24 日 2028年 1 月 24 日 2028年 1 月 24 日 2036年 2 月 29 日	普通建物賃貸借契約
株式会社チャーム・ケア・ コーポレーション	チャームスイート新宿戸山 チャームスイート石神井公園 ヒューリック調布 チャームプレミア田園調布	13,792.86	4.0	2045年 10 月 31 日 2044年 10 月 31 日 2047年 7 月 20 日 2048年 3 月 31 日	普通建物賃貸借契約
京王電鉄株式会社	アリスタージュ経堂	13,279.12	3.8	2042年 5 月 7 日	普通建物賃貸借契約
株式会社相鉄ホテル開発	相鉄フレッサイン銀座七丁目 相鉄フレッサイン東京六本木	11,801.21	3.4	2046年 9 月 30 日 2047年 10 月 9 日	定期建物賃貸借契約
株式会社ベネッセスタイルケア	アリア松原 グランダ学芸大学	8,258.27	2.4	2030年 9 月 30 日 2043年 4 月 30 日	普通建物賃貸借契約
株式会社桜十字	ヒューリック志村坂上 ホスピタルメント本郷	6,477.56	1.9	2036年 2 月 29 日 2044年 3 月 14 日	普通建物賃貸借契約
SOMPO ケア株式会社	SOMPO ケアラヴィーレ北鎌倉	4,912.57	1.4	2029年 3 月 31 日	普通建物賃貸借契約

- (注 1) 「賃貸面積」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約等に表示された賃貸面積等の合計を記載しています。
留意事項は以下のとおりです。
- ・信託受益権の準共有物件及び区分所有権（一部共有部分を含みます。）の物件については、それぞれ本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。
 - ・固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分のエンドテナントへの賃貸可能面積を記載しています。
- (注 2) 「面積比率」は、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注 3) 「契約満了日」は、エンドテナントを賃借人とする当期末現在有効な賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
- (注 4) 「契約形態」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。
- (注 5) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（６）賃貸借の概況及び損益の状況 当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 神谷町ビル	ヒューリック九 段ビル（底地）	虎ノ門ファース トガーデン	ラピロス六本木	ヒューリック 高田馬場ビル	ヒューリック 神田ビル	ヒューリック 神田橋ビル
運用日数	121	121	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	80,057	175,195	292,414	303,475	175,289	153,540	92,532
賃貸事業収入	72,698	175,195	273,127	282,960	159,222	142,372	84,669
その他賃貸事業収入	7,359	-	19,287	20,514	16,066	11,167	7,862
賃貸事業費用	24,739	26,906	124,104	162,466	72,662	71,713	42,280
公租公課	6,266	25,660	49,594	56,150	14,835	4,125	11,372
水道光熱費	4,815	-	18,613	20,903	14,240	9,830	7,943
保険料	121	35	360	789	336	167	140
修繕費	872	-	3,135	990	2,782	1,431	1,599
管理委託費	5,909	875	5,161	5,933	14,518	7,802	5,962
その他賃貸事業費用	1,341	333	26,016	55,936	1,769	35,032	3,265
減価償却費	5,411	-	21,223	21,760	24,179	13,322	11,997
賃貸事業損益	55,317	148,289	168,310	141,009	102,627	81,827	50,251
NOI	60,729	148,289	189,533	162,769	126,806	95,149	62,248

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 蛸殻町ビル	御茶ノ水 ソラシティ	ヒューリック東 上野一丁目ビル	東京西池袋ビル ディング	ヒューリック 虎ノ門ビル	ヒューリック 渋谷一丁目ビル	ヒューリック 神保町ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	125,873	（注１）	100,063	56,902	456,039	138,044	47,749
賃貸事業収入	87,599	（注１）	89,792	56,182	431,496	128,528	41,115
その他賃貸事業収入	38,273	（注１）	10,270	720	24,543	9,515	6,633
賃貸事業費用	66,425	（注１）	48,924	20,785	197,093	43,930	18,226
公租公課	10,993	（注１）	9,581	2,537	76,121	10,458	3,734
水道光熱費	8,248	（注１）	7,739	-	22,809	7,078	3,106
保険料	160	（注１）	171	215	435	175	77
修繕費	19,415	（注１）	1,393	-	2,828	822	920
管理委託費	11,188	（注１）	10,323	9,790	40,968	7,900	3,828
その他賃貸事業費用	4,940	（注１）	2,184	3,522	1,503	1,366	1,043
減価償却費	11,477	（注１）	17,530	4,719	52,426	16,129	5,515
賃貸事業損益	59,448	（注１）	51,138	36,117	258,946	94,113	29,523
NOI	70,926	707,840	68,669	40,837	311,372	110,242	35,038

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック五 反田山手通ビル (注2)	番町ハウス	恵比寿南ビル	ヒューリック 飯田橋ビル	ヒューリック 浅草橋ビル	ヒューリック 恵比寿ビル	ヒューリック 両国ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	3,234	(注1)	(注1)	45,400	278,978	40,219	160,205
賃貸事業収入	-	(注1)	(注1)	41,223	265,381	37,615	132,208
その他賃貸事業収入	3,234	(注1)	(注1)	4,177	13,596	2,603	27,997
賃貸事業費用	69,120	(注1)	(注1)	24,811	205,352	14,305	69,598
公租公課	6,199	(注1)	(注1)	4,065	12,612	3,174	10,890
水道光熱費	2,659	(注1)	(注1)	4,131	22,369	2,667	13,389
保険料	182	(注1)	(注1)	75	532	47	294
修繕費	16,552	(注1)	(注1)	1,959	4,717	397	12,418
管理委託費	6,323	(注1)	(注1)	4,109	56,711	2,958	11,824
その他賃貸事業費用	24,041	(注1)	(注1)	2,950	14,957	3,168	1,308
減価償却費	13,162	(注1)	(注1)	7,519	93,453	1,890	19,472
賃貸事業損益	-65,885	(注1)	(注1)	20,589	73,626	25,914	90,606
NOI	-52,723	57,030	43,656	28,109	167,079	27,804	110,079

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 浅草橋江戸通	ヒューリック 中野ビル	ヒューリック 上野ビル	ヒューリック 麹町ビル	吉祥寺富士ビル	ヒューリック 八王子ビル	ヒューリック 神戸ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	148,386	99,012	120,669	275,242	(注1)	155,340	216,734
賃貸事業収入	138,575	87,896	107,421	263,856	(注1)	142,705	199,262
その他賃貸事業収入	9,810	11,116	13,247	11,385	(注1)	12,634	17,472
賃貸事業費用	56,766	34,272	39,438	112,246	(注1)	39,994	69,954
公租公課	8,880	7,204	12,032	28,780	(注1)	6,668	19,209
水道光熱費	6,890	6,038	9,422	11,481	(注1)	10,072	13,091
保険料	251	168	178	331	(注1)	193	264
修繕費	1,733	598	258	8,152	(注1)	288	2,520
管理委託費	9,513	9,726	8,736	22,140	(注1)	8,310	21,405
その他賃貸事業費用	1,243	1,079	3,233	12,224	(注1)	1,214	2,077
減価償却費	28,253	9,457	5,577	29,135	(注1)	13,248	11,386
賃貸事業損益	91,620	64,739	81,230	162,995	(注1)	115,345	146,780
NOI	119,873	74,197	86,808	192,131	134,202	128,593	158,166

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 五反田ビル	ヒューリック王 子ビル	ヒューリック 小舟町ビル	ヒューリック 駒込ビル	亀戸富士ビル	ヒューリック 新宿ビル	ヒューリック 銀座ビル
運用日数	184	184	184	184	184	184	63
賃貸事業収益	174,327	149,627	320,882	(注1)	(注1)	449,331	92,471
賃貸事業収入	163,586	131,994	294,894	(注1)	(注1)	433,113	89,669
その他賃貸事業収入	10,740	17,633	25,987	(注1)	(注1)	16,217	2,802
賃貸事業費用	46,087	60,723	156,748	(注1)	(注1)	100,096	25,003
公租公課	14,424	11,161	35,097	(注1)	(注1)	55,503	-
水道光熱費	9,405	14,286	21,996	(注1)	(注1)	10,695	1,591
保険料	223	194	674	(注1)	(注1)	300	145
修繕費	297	999	25,144	(注1)	(注1)	473	-
管理委託費	8,915	10,373	32,475	(注1)	(注1)	17,028	7,914
その他賃貸事業費用	1,198	1,935	2,856	(注1)	(注1)	1,951	154
減価償却費	11,622	21,772	38,504	(注1)	(注1)	14,142	15,197
賃貸事業損益	128,239	88,904	164,133	(注1)	(注1)	349,234	67,467
NOI	139,862	110,677	202,637	36,278	65,905	363,377	82,665

（単位：千円）

物件名称	江戸川橋 富士ビル	大井町再開発 ビル2号棟	大井町再開発 ビル1号棟	ヒューリック 神宮前ビル	ヒューリック 等々力ビル	HULIC &New SHIBUYA	HULIC &New SHINBASHI
運用日数	63	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	(注1)	312,000	218,931	88,512	55,122	70,824	83,910
賃貸事業収入	(注1)	312,000	218,931	83,098	48,155	64,033	77,020
その他賃貸事業収入	(注1)	-	-	5,414	6,966	6,790	6,889
賃貸事業費用	(注1)	90,021	86,163	24,956	24,530	27,220	32,854
公租公課	(注1)	37,948	41,659	8,292	4,659	5,195	5,704
水道光熱費	(注1)	-	-	5,715	6,281	6,426	5,948
保険料	(注1)	515	1,732	75	90	54	105
修繕費	(注1)	-	3,170	522	1,943	2,612	817
管理委託費	(注1)	6,240	4,378	3,396	4,581	3,200	5,876
その他賃貸事業費用	(注1)	504	7,970	943	1,158	1,034	1,337
減価償却費	(注1)	44,813	27,252	6,011	5,815	8,696	13,064
賃貸事業損益	(注1)	221,978	132,767	63,556	30,591	43,603	51,055
NOI	23,133	266,792	160,019	69,567	36,407	52,300	64,119

（単位：千円）

物件名称	ヒューリック 志村坂上	ヒューリック 目白	ヒューリック 銀座ワールドタ ウンビル	相鉄フレッサイ ン銀座七丁目	相鉄フレッサイ ン東京六本木	ヒューリック 築地三丁目ビル	ヒューリック 雷門ビル
運用日数	184	184	63	184	184	184	184
賃貸事業収益	251,387	151,205	43,518	287,149	240,602	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	219,172	140,213	43,176	287,149	240,602	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	32,215	10,991	342	-	-	(注1)	(注1)
賃貸事業費用	144,073	56,162	3,441	60,761	68,910	(注1)	(注1)
公租公課	22,549	10,907	-	28,527	25,122	(注1)	(注1)
水道光熱費	31,676	8,208	599	-	-	(注1)	(注1)
保険料	460	234	31	344	275	(注1)	(注1)
修繕費	2,540	1,509	100	-	2,300	(注1)	(注1)
管理委託費	27,269	10,634	963	2,400	2,201	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	5,216	863	201	604	504	(注1)	(注1)
減価償却費	54,359	23,803	1,544	28,884	38,506	(注1)	(注1)
賃貸事業損益	107,314	95,043	40,077	226,388	171,691	(注1)	(注1)
NOI	161,674	118,846	41,622	255,273	210,198	(注1)	108,126

（単位：千円）

物件名称	グランドニッ コ一東京ベイ 舞浜	浅草 ビューホテル	アリア松原	トラストガーデ ン用賀の杜	トラストガーデ ン桜新町	トラストガーデ ン杉並宮前	ハイメディック レジデンス ザ・ ガーデン常磐松
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
保険料	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
管理委託費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業損益	599,323	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
NOI	658,320	620,526	96,495	160,670	81,433	75,153	68,761

（単位：千円）

物件名称	SOMPOケア ラブ ィーレ北鎌倉	チャームスイー ト新宿戸山	チャームスイー ト石神井公園	ヒューリック 調布	アリスタージュ 経堂	グランダ 学芸大学	チャームプレミ ア田園調布
運用日数	184	184	184	184	184	184	184
賃貸事業収益	(注1)	(注1)	(注1)	94,206	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	86,368	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	(注1)	7,837	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	36,364	(注1)	(注1)	(注1)
公租公課	(注1)	(注1)	(注1)	6,811	(注1)	(注1)	(注1)
水道光熱費	(注1)	(注1)	(注1)	7,359	(注1)	(注1)	(注1)
保険料	(注1)	(注1)	(注1)	142	(注1)	(注1)	(注1)
修繕費	(注1)	(注1)	(注1)	102	(注1)	(注1)	(注1)
管理委託費	(注1)	(注1)	(注1)	2,167	(注1)	(注1)	(注1)
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	(注1)	518	(注1)	(注1)	(注1)
減価償却費	(注1)	(注1)	(注1)	19,262	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業損益	(注1)	(注1)	(注1)	57,841	(注1)	(注1)	(注1)
NOI	51,419	74,039	74,022	77,103	191,829	42,889	49,935

（単位：千円）

物件名称	ソナーレ石神井	ホスピタルメン ト本郷	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	京阪奈ネットワ ークセンター
運用日数	184	184	15	15	15	15	15
賃貸事業収益	(注1)	(注1)	3,636	3,535	2,963	6,750	3,794
賃貸事業収入	(注1)	(注1)	3,636	3,535	2,963	6,750	3,794
その他賃貸事業収入	(注1)	(注1)	-	-	-	-	-
賃貸事業費用	(注1)	(注1)	792	1,505	1,356	3,382	1,748
公租公課	(注1)	(注1)	-	-	-	-	-
水道光熱費	(注1)	(注1)	-	-	-	-	-
保険料	(注1)	(注1)	8	12	10	29	17
修繕費	(注1)	(注1)	-	292	406	1,658	160
管理委託費	(注1)	(注1)	58	106	77	90	96
その他賃貸事業費用	(注1)	(注1)	41	41	41	41	41
減価償却費	(注1)	(注1)	683	1,053	821	1,562	1,432
賃貸事業損益	(注1)	(注1)	2,843	2,030	1,606	3,367	2,046
NOI	47,657	60,557	3,527	3,083	2,427	4,930	3,478

（注1） エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない事由により、開示していません。

（注2） 当該物件における火災の影響により、賃貸事業損益及びNOIがマイナスとなっておりますが、P12の損益計算書において営業外収益に保険金収入116,254千円を計上しております。

（注3） 「NOI」は、以下の式を用い算出しています。

「NOI」＝賃貸事業収益－賃貸事業費用＋減価償却費