

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

本投資法人のホームページでは、IR情報をはじめ詳しい情報を入手いただくことができます。
ぜひ一度ご覧ください。

不動産ポートフォリオ

保有する物件に関する情報を掲載しております。

財務情報

借入金・有利子負債の状況等、本投資法人の財務情報をご覧いただけます。

IR情報

最新の決算情報、投資主様向け情報等をご覧いただけます。



TOKYO COMMERCIAL PROPERTIES
OFFICE PROPERTIES/RETAIL PROPERTIES

NEXT+ GENERATION ASSETS
NURSING HOMES/NETWORK CENTERS/HOTELS/OTHERS



第11期 資産運用報告

自 2019年3月1日 至 2019年8月31日



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

NEXT+
GENERATION ASSETS



ヒューリックリートの特徴

▶「東京コマーシャル・プロパティ」及び「次世代アセット・プラス」への投資

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

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

オフィス 商業施設

「東京コマーシャル・プロパティ」への重点投資

ヒューリックが豊富な運用実績及びノウハウを有する「東京コマーシャル・プロパティ」を重点投資対象と位置付け、ポートフォリオの80%程度^(注2)を投資します。

TOKYO
80%
程度

NEXT+
GENERATION ASSETS

有料老人ホーム ネットワークセンター ホテル その他^(注1)

「次世代アセット・プラス」への投資

将来のインフラとしてニーズの拡大が見込まれ、長期的に安定した収益の獲得を目指すアセットや、ヒューリックが培ってきたノウハウを活用することにより、適切なリスク管理と収益の獲得が可能な「次世代アセット・プラス」にポートフォリオの20%程度^(注2)を投資します。

オフィス



- 1 東京都及び東京都近郊の政令指定都市
- 2 最寄駅から徒歩5分以内(原則)

商業施設



- 1 東京都及び東京都近郊の主要都市
- 2 最寄駅から徒歩5分以内又は繁華性のあるエリア(原則)

有料老人ホーム



- 1 介護付有料老人ホームのうち、利用方式の施設
- 2 厚生労働省ガイドラインにより当初賃貸借契約期間は20年以上
- 3 想定月額利用料^(※)が市場相場における中価格帯以上に属する施設

(※) 入居一時金を60ヶ月(想定入居期間)で除して得た金額を月額利用料に加算した金額をいい、入居者の実質的な負担感を簡易的に想定した金額になります。なお、一時金が存在しないケースもあります。

ネットワークセンター



- 1 入居テナントグループが保有する通信網の橋渡し
- 2 都道府県間や各通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う

ホテル



- 1 交通利便性が良好又は国内有数の観光地等に立地し、観光利用又はビジネス利用等の需要が見込まれる施設
- 2 インバウンドによる訪日外国人観光客の増加等により、更なる需要の拡大が見込まれる施設

(注1) オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しないものをいいます。

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

Contents

投資主の皆様へ	1	Ⅲ.損益計算書	30
決算ハイライト	2	Ⅳ.投資主資本等変動計算書	31
ポートフォリオサマリー	3	Ⅴ.注記表	32
第11期のトピックス	4	Ⅵ.金銭の分配に係る計算書	44
ESGへの継続的な取組み	6	Ⅶ.監査報告書	45
ヒューリックリート投資法人の主要物件	7	Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
ポートフォリオマップ	8	投資主インフォメーション	48
Ⅰ.資産運用報告	10	個人投資家向けIR活動/投資主メモ	49
Ⅱ.貸借対照表	28		

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

本投資法人は、2014年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場して以降、着実に実績を積み上げ、この度、第11期(2019年8月期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の方強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

ここに、第11期(2019年8月期)の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、2019年6月にヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得)及びヒューリック飯田橋ビルを取得いたしました。その結果、第11期末(2019年8月末)のポートフォリオは51物件(オフィス23物件、商業施設12物件、有料老人ホーム6物件、ネットワークセンター8物件、ホテル2物件)、資産規模(取得価格合計)は、3,140億円まで拡大しました。保有物件については、堅調な不動産賃貸マーケットを背景にスポンサーの物件運営力及びリーシング力を活用することで高い稼働率の維持とテナント賃料の増額改定を推進してまいりました。これらの結果、当期の運用実績は、営業収益91億円、営業利益50億円、当期純利益は44億円を計上し、投資口1口当たりの分配金は3,487円となりました。

なお、第12期(2020年2月期)に入り、2019年9月に上場後6回目となる公募増資を実施し、借入金と合わせて、3物件(追加取得を含みます)を取得し、本投資法人のポートフォリオは53物件(オフィス23物件、商業施設12物件、有料老人ホーム8物件、ネットワークセンター8物件、ホテル2物件)、資産規模(取得価格合計)は、3,250億円となりました。

本投資法人は、今後も引き続き、ヒューリックグループのサポートを活用しながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を実現することにより、投資主価値を最大化していくことを目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご指導、ご支援を賜りますようお願い申し上げます。



ヒューリックリート投資法人
執行役員 時田 榮治



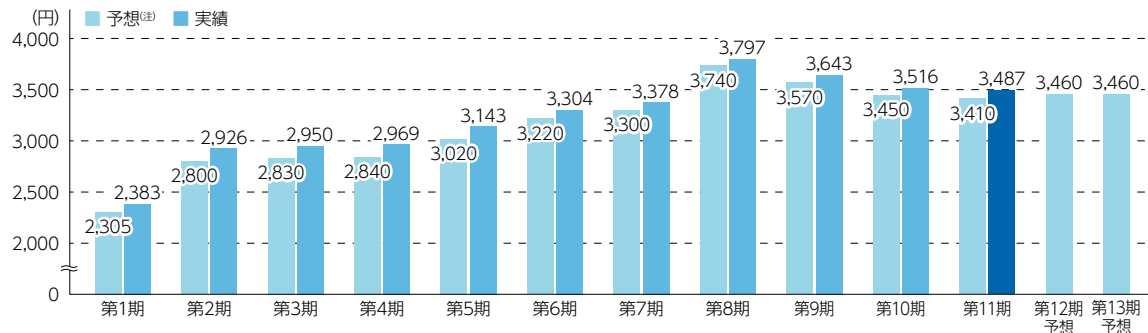
決算ハイライト

第11期 確定分配金(1口当たり)
3,487円

第12期 予想分配金(1口当たり) **3,460円**

第13期 予想分配金(1口当たり) **3,460円**

▶1口当たり分配金の推移



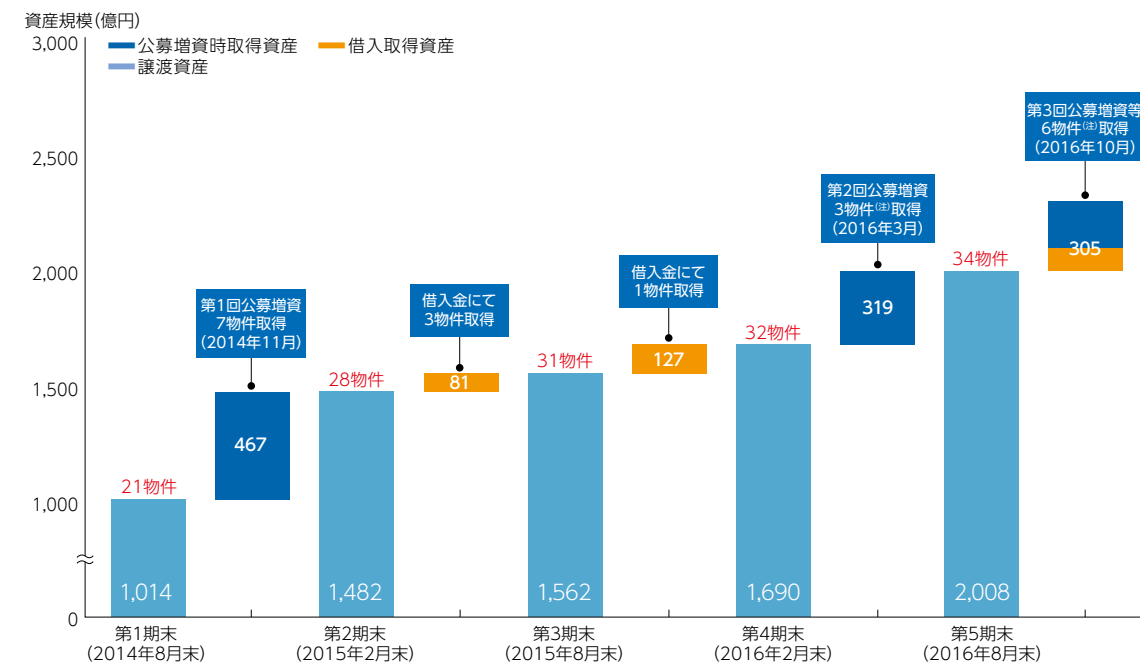
(注)上記予想分配金のうち、第12期及び第13期の予想分配金は、一定の前提条件の下に算出した2019年10月15日現在のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の分配金は変動する可能性があります。また、上記予想分配金は分配金の額を保証するものではありません。

▶格付見通しの変更

2019年4月に株式会社日本格付研究所から取得している長期発行体格付がAA- (安定的) からAA- (ポジティブ) へと格付の見通しが変更されました。AAへの格付向上を目指して引き続き安定的かつ健全な財務運営を行います。

格付対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的→ポジティブ

上場来の資産規模の推移



(注)追加取得又は一部譲渡した物件を含みます。

ポートフォリオサマリー

物件数 **51** 物件

稼働率 **100.0%**
(第11期末(2019年8月末)時点)

資産規模
(取得価格合計) **3,140** 億円

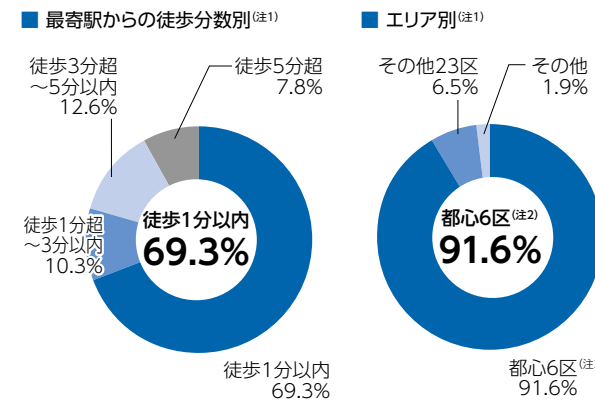
TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

東京商業・プロパティ

オフィス 23物件

商業施設 12物件

計**35**物件



(注1)取得価格に基づく割合です。

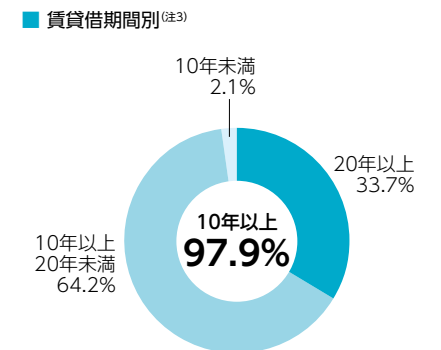
(注2)千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

NEXT+
GENERATION ASSETS

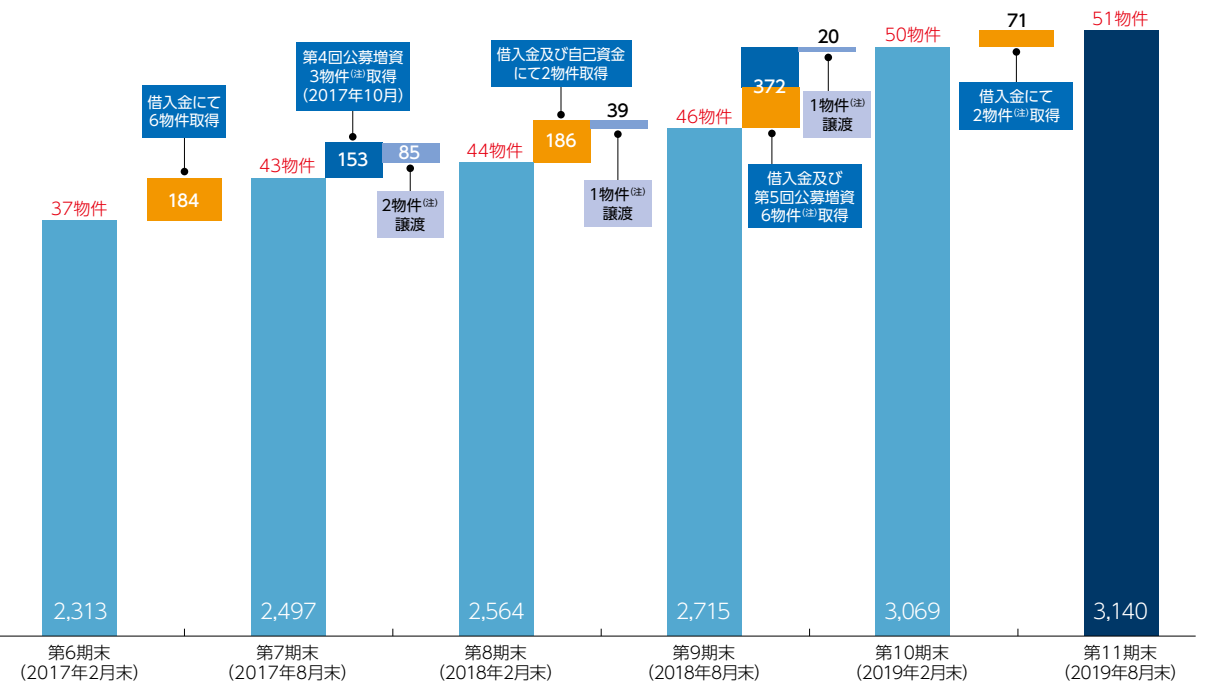
次世代アセット・プラス

有料老人ホーム ネットワークセンター ホテル
6物件 8物件 2物件

計**16**物件



(注3)賃貸面積に基づく割合です。



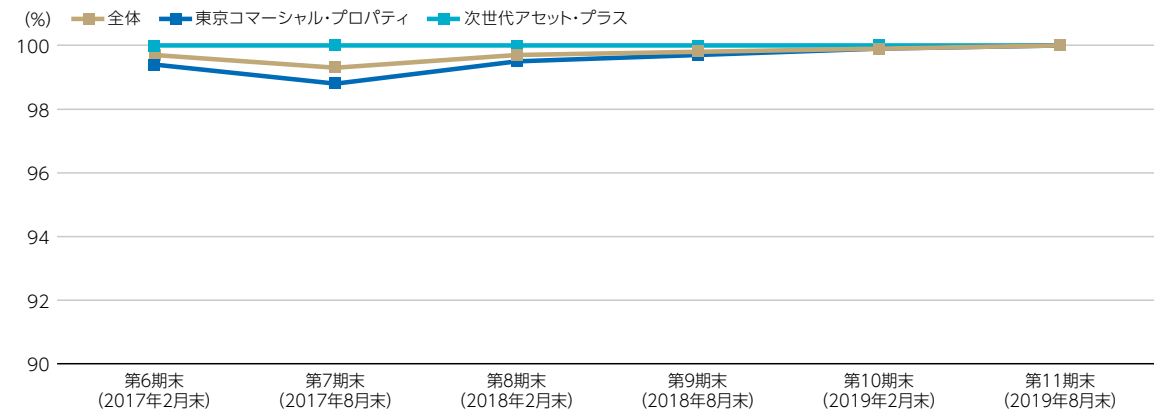
第11期内部成長

▶「立地」と「物件競争力」に基づく内部成長の追求

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

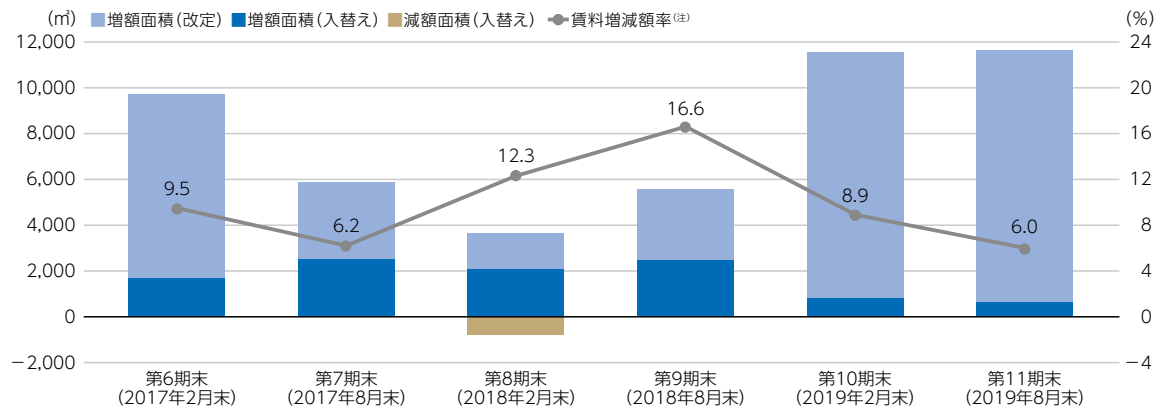
■ 高稼働率の維持及び賃料増額の追求

稼働率の推移



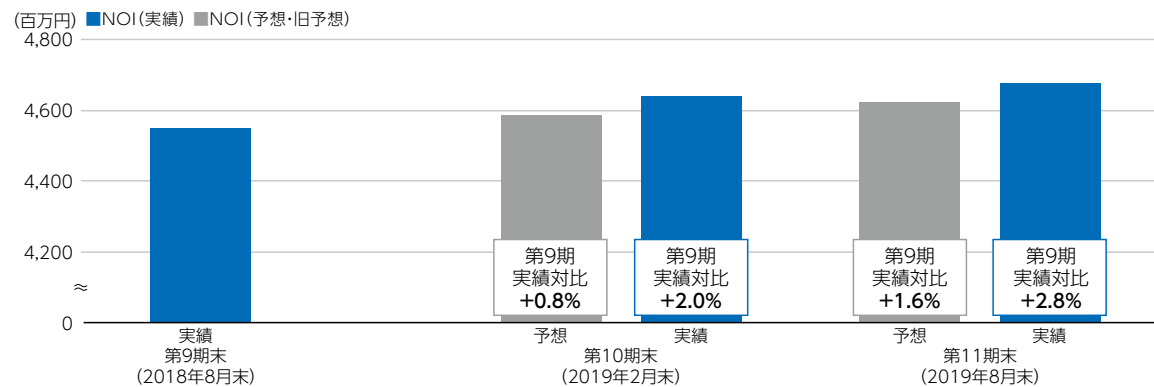
■ 賃料改定及びテナント入替え実績・NOIの推移 (東京コマーシャル・プロパティ)

賃料改定及びテナント入替えの実績



(注)賃料増減率は、各決算期において賃料増額・減額改定及びテナント入替え時(当該期に賃貸借を開始したテナントを対象としています。)、の増額・減額入替えがなされた部分の賃料改定後はテナント入替え後の共益費を含む月額賃料の合計額から賃料改定前又はテナント入替え前の共益費を含む月額賃料の合計額を減算した金額を、賃料増額又は減額改定及びテナント入替え時の増額又は減額入替えがなされた部分の賃料改定前又はテナント入替え前の共益費を含む月額賃料の合計額で除して算出しています。

NOIの推移^(注)



(注)第9期初(2018年3月1日)時点保有物件(リーフみなとみらい(底地)を除く)及びヒューリック銀座7丁目ビル(準共有持分50%)の第11期以降に追加取得した持分は含みません。))についての各期のNOIを比較しています。ヒューリック銀座7丁目ビル(準共有持分50%)は第9期実績を日数按分し、第9期及び第10期に固都税が費用化されていないため、調整をした上で比較をしています。

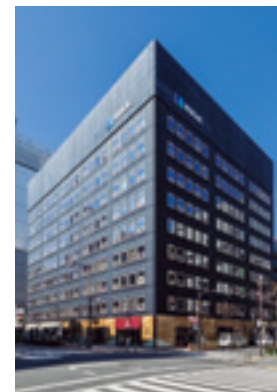
第11期外部成長

▶ 厳選投資による外部成長を継続

スポンサーサポートを活用し、2物件(追加取得を含みます。)*約71億円を取得しました。

■ 第11期取得物件

ヒューリック銀座7丁目ビル(準共有持分25%追加取得)



- 日本を代表する繁華街である「銀座」エリアにおいて、高層の店舗付事務所ビルが連たんする一角に立地
- 「外堀通り」沿いに間口が広く、その背面通り及び「交詢社通り」との三方路地であるため、視認性も良好
- 周辺エリアにおいて、基準階1,000m²(約300坪)以上を確保可能な事務所ビルは限定的であり、規模において一定の競争力を維持
- 過去に空調設備等の主な設備機器の更新のほか、直近では、2009年に大規模修繕及び耐震補強工事が行われており、構造面でも新耐震基準と同等の耐震性能を保持



所在地	東京都中央区	最寄駅	東京メトロ銀座線他「銀座」駅
取得価格	5,600百万円	駅徒歩	4分
不動産鑑定評価額 ^(注1)	5,825百万円	稼働率 ^(注3)	100.0%
NOI利回り ^(注2)	3.6%		

ヒューリック飯田橋ビル



- 目白通り沿いに、中小規模のビルが建ち並ぶほか、背後地域にも小規模ビルが集積し、一定の業務集積が認められるエリア
- 都内各所へのアクセス性に優れることから、主に中小企業からの底堅いオフィス需要が見込まれる
- 目白通りの角地に位置し、視認性が良好な地下1階地上9階建ての店舗付事務所ビル
- エリアのボリュームゾーンの規模でありながら、高い視認性と、整形で良好なレイアウト効率を備える



所在地	東京都千代田区	最寄駅	東京メトロ東西線「飯田橋」駅
取得価格	1,450百万円	駅徒歩	4分
不動産鑑定評価額 ^(注1)	1,500百万円	稼働率 ^(注3)	100.0%
NOI利回り ^(注2)	4.4%		

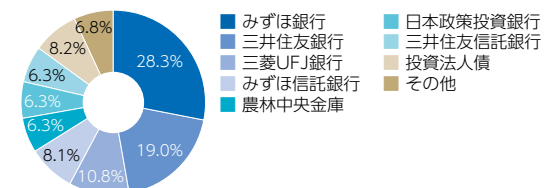
(注1)取得時点の鑑定評価額を記載しています。

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

(注3)「稼働率」は、第11期末(2019年8月末)現在における総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

財務運営

有利子負債の調達先(第11期末(2019年8月末))

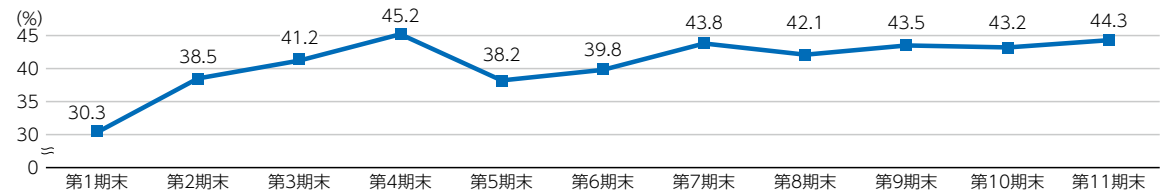


既存借入金のリファイナンス(2019年8月)

	リファイナンス前	リファイナンス後
借入額	45.8億円	45.8億円
金利 ^(注)	0.4350%	0.4225%
借入期間	4.5年	7.5年

(注)金利スワップ契約の締結による固定化後の金利(融資手数料等は含みません。)です。

LTVの推移



ESGへの継続的な取り組み

外部機関による評価

MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数への継続採用 〜J-REIT63銘柄中9銘柄が選定(2019年8月末時点)〜

本投資法人は、2017年7月に、MSCI社が提供する「MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数」の構成銘柄に採用され、2019年6月の構成銘柄の見直し後も継続して選定されています。なお、当該指数は、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)のパッシブ運用を行う際のESG指数に選定されています。



GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」の取得

本投資法人は、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。



環境(Environment)

環境配慮ビルの保有

DBJ Green Building認証

保有する6物件について、環境・社会へ配慮がなされた不動産を評価する「DBJ Green Building認証」を取得しています。



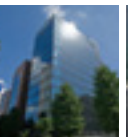
品川シーズンテラス



御茶ノ水ソラシティ



ヒューリック虎ノ門ビル



虎ノ門ファーストガーデン



大井町再開発ビル1号棟



大井町再開発ビル2号棟

BELS評価

保有する4物件において、非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度である「BELS評価」を取得しています。



ヒューリック 虎ノ門ビル



HULIC & New SHIBUYA



相鉄フレッサイン 東京六本木



トラストガーデン 常磐松

CASBEE (建築環境総合性能評価システム)

保有する3物件において、国土交通省が推奨する建築物の環境性能で評価し格付けする手法のCASBEEにて最高ランクのSランク及びAランクを取得しています。



ゲートシティ大崎



ヒューリック 神谷町ビル



ヒューリック 高田馬場ビル

社会(Social)

テナントに対する取組み

テナント満足度調査

テナント企業様に対して、ビルを快適に利用していただくために、満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活かしています。

グリーンリース契約

新規の賃貸借契約の雛形において、室内における省エネ・環境配慮についてテナント様と協業をする旨のグリーンリース条項を定め、共用部や設備だけでなく、建物全体でのグリーンビルの実現を目指しています。

従業員に対する取組み

人材育成(教育研修制度)

本資産運用会社は従業員の資格取得に伴う費用(受験費用、予備校代等)の全額負担などの研修支援制度を設立し、個人の専門性の向上を支援しています。

ワークライフバランス

次世代育成支援への対応として、ヒューリックグループの全従業員が能力を最大限に発揮できる職場環境づくりを推進するためにヒューリック本社ビル内に事業所内保育園を設置しています。



地域社会に対する取組み

地域清掃活動への参加

本資産運用会社は、東京都中央区が主催する「まちかどクリーンデイ」に参加し、清掃活動を行っています。これらの活動を通して街の美化を進め、地域の方や従業員同士のコミュニケーションを促進しています。



ヒューリックグループの社会貢献活動

日本障がい者バドミントン連盟への支援

ヒューリックグループは、大会への協賛及び社員による応援等に取り組んでいます。また、練習場所である体育館の提供を行っています。更なる障がい者支援の拡大と、パラバドミントン選手の活躍を応援していきます。

日本将棋連盟への支援

2018年4月より社会貢献活動の一環として、メセナ(芸術・文化支援)の観点から「棋聖戦」(主催＝日本将棋連盟・産業経済新聞社)へ特別協賛を行っています。

夏祭りの開催

ヒューリックグループは、地域の方々との交流を図ることを目的とし、ヒューリック本社ビルにおいて夏祭りを実施しています。

ガバナンス(Governance)

利益相反対策

利益相反取引防止に係る自主ルールの採用

利害関係者との取引に関して、「物件の取得」「物件の譲渡」「物件の賃貸」「不動産管理業務等委託」「物件の売買及び賃貸の媒介の委託」「工事等の発注」において、自主ルールを採用しており、利益相反取引防止に努めています。

利益相反対策と第三者性を確保した運営体制の採用

本資産運用会社は、投資委員会とコンプライアンス委員会の双方に外部専門家を委員として選任しています。資産の取得等について決議する場合、投資委員会においては、外部委員を含む過半数の委員の賛成が、コンプライアンス委員会においては外部委員及びコンプライアンス・オフィサーを含む出席した委員の過半数の賛成が必要とされています。

投資主とのセイルポート

投資口価格相対パフォーマンス連動の役員報酬の導入

本資産運用会社は、主要な役員について、投資主との利益の一体化等、一層のガバナンス強化を目的として、本投資法人の投資口価格の東証REIT指数に対する相対パフォーマンスに連動した報酬制度を導入しました。

役員持投資口・従業員持投資口への導入

本投資法人の中長期的な投資主価値の向上を図ることを目的とし、本資産運用会社及びヒューリックの役員及び従業員を対象とする持投資口制度を導入しました。

資産運用会社の運用報酬体系、役員及び従業員の報酬体系

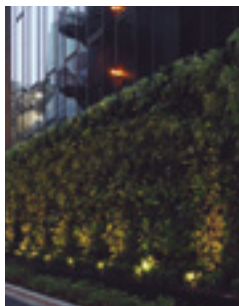
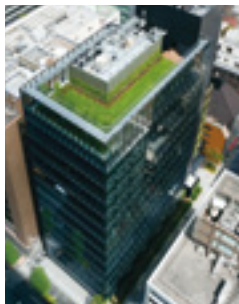
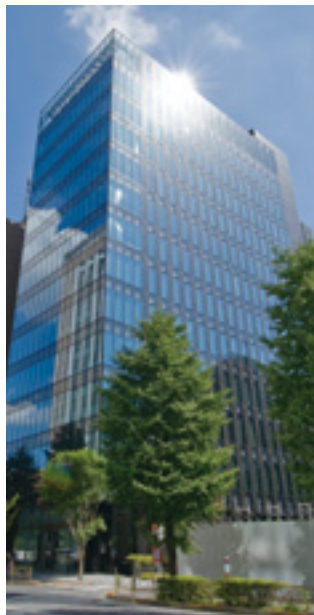
本資産運用会社は、総資産額に連動する報酬のほかに、1口当たり分配金に連動する運用報酬を、役員及び従業員の報酬体系に、1口当たり分配金に一部連動させるインセンティブ賞与を導入しています。

ヒューリックリート投資法人の主要物件

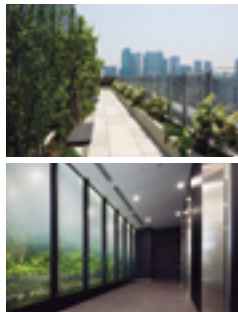
東京コマーシャル・プロパティ

TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES

虎ノ門ファーストガーデン



ヒューリック虎ノ門ビル



所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分
延床面積 ^(注1)	10,029.25m ²
賃貸可能面積	5,689.97m ²
竣工年月	2010年8月

所在地	東京都港区
最寄駅	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分
延床面積	12,094.79m ²
賃貸可能面積	8,574.65m ²
竣工年月	2015年5月

ヒューリック志村坂上



所在地	東京都板橋区
最寄駅	都営地下鉄三田線「志村坂上」駅徒歩12分
延床面積	(商業施設棟) 13,809.33m ² (有料老人ホーム棟) 4,244.08m ²
賃貸可能面積 ^(注2)	11,528.34m ²
竣工年月	2015年11月(有料老人ホーム棟) 2016年2月



(注1) 建物全体の延床面積を記載しています。

(注2) 商業施設棟及び有料老人ホーム棟の合計数値を記載しています。

次世代アセット・プラス

NEXT+
GENERATION ASSETS

相鉄フレッサイン銀座七丁目



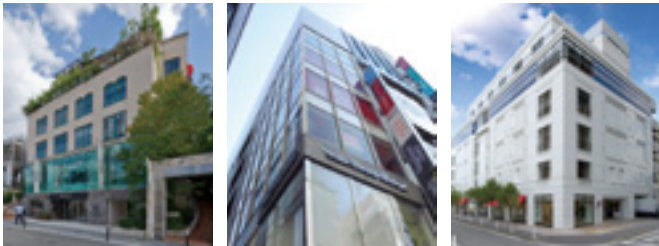
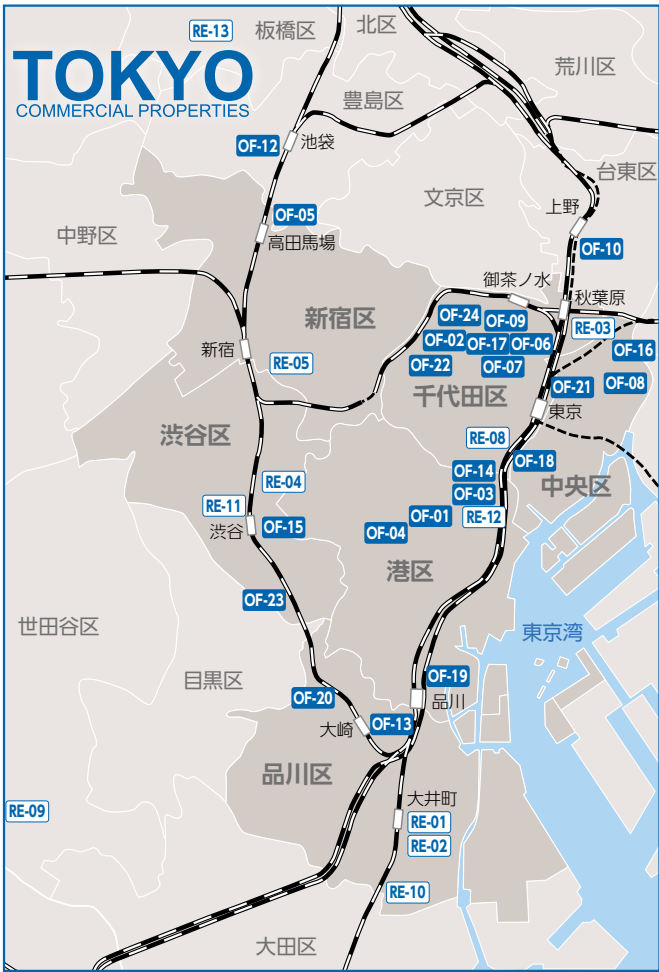
所在地	東京都中央区
最寄駅	東京メトロ銀座線「銀座」駅徒歩5分
延床面積	6,442.86m ²
賃貸可能面積	6,984.32m ²
竣工年月	2016年8月



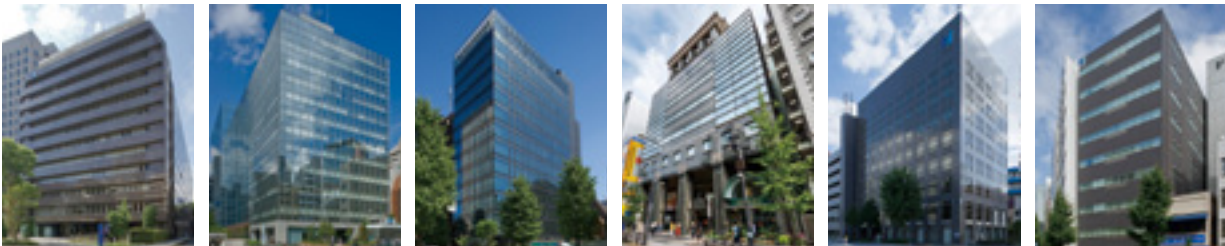
ポートフォリオマップ (2019年8月31日時点)

ポートフォリオ一覧

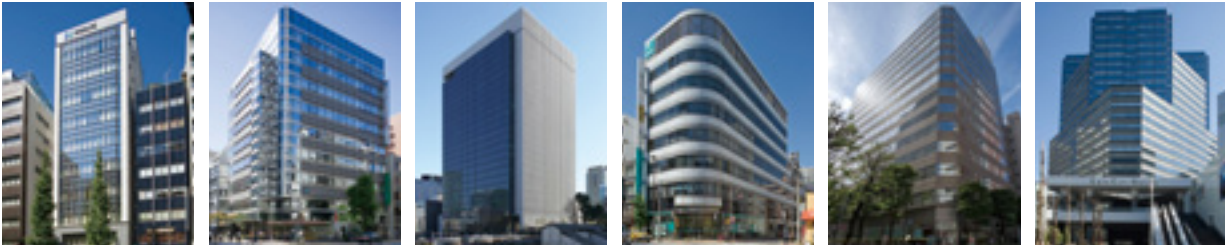
区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)
オフィス	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	55,250
	OF-02	ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区	11,100
	OF-03	虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区	8,623
	OF-04	ラピロス六本木	東京都港区	6,210
	OF-05	ヒューリック高田馬場ビル	東京都豊島区	3,900
	OF-06	ヒューリック神田ビル	東京都千代田区	3,780
	OF-07	ヒューリック神田橋ビル	東京都千代田区	2,500
	OF-08	ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	2,210
	OF-09	御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区	38,149
	OF-10	ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	2,678
	OF-12	東京西池袋ビルディング	東京都豊島区	1,580
	OF-13	ゲートシティ大崎	東京都品川区	4,370
	OF-14	ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区	18,310
	OF-15	ヒューリック渋谷一丁目ビル	東京都渋谷区	5,100
	OF-16	ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区	3,480
	OF-17	ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	1,460
	OF-18	ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区	16,600
	OF-19	品川シーズンテラス	東京都港区	6,100
	OF-20	ヒューリック五反田山手通ビル	東京都品川区	3,450
	OF-21	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区	3,980
	OF-22	番町ハウス	東京都千代田区	2,750
	OF-23	恵比寿南ビル	東京都渋谷区	2,420
	OF-24	ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区	1,450
商業施設		オフィス(23物件) 小計		205,450
	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456
	RE-02	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166
	RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200
	RE-04	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660
	RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550
	RE-06	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850
	RE-08	オーキッドスクエア	東京都千代田区	3,502
	RE-09	ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	1,200
	RE-10	ヒューリック大森ビル	東京都品川区	3,420
	RE-11	HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区	3,150
	RE-12	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区	3,100
	RE-13	ヒューリック志村坂上	東京都板橋区	7,556
有老人ホーム		商業施設(12物件) 小計		53,810
		東京コマーシャル・プロパティ(35物件) 中計		259,260
	NH-01	アリア松原	東京都世田谷区	3,244
	NH-02	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390
	NH-03	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850
	NH-04	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760
	NH-05	トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区	3,030
	NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780
		有料老人ホーム(6物件) 小計		19,054
ネットワークセンター	NW-01	池袋ネットワークセンター	東京都豊島区	4,570
	NW-02	田端ネットワークセンター	東京都北区	1,355
	NW-03	広島ネットワークセンター	広島県広島市	1,080
	NW-04	熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市	1,015
	NW-05	長野ネットワークセンター	長野県長野市	305
	NW-06	千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	7,060
	NW-07	札幌ネットワークセンター	北海道札幌市	2,510
	NW-08	京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市	1,250
		ネットワークセンター(8物件) 小計		19,145
ホテル	HT-01	相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区	11,520
	HT-02	相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区	5,000
		ホテル(2物件) 小計		16,520
次世代アセット・プラス(16物件) 中計				54,719
51物件 合計				313,979



RE-04 商業施設 駅徒歩7分 ヒューリック神宮前ビル
RE-05 商業施設 駅徒歩1分 ヒューリック新宿三丁目ビル
RE-06 商業施設 駅徒歩1分 横浜山下町ビル



OF-01 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック神谷町ビル
OF-02 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック九段ビル(底地)
OF-03 オフィス 駅徒歩1分 虎ノ門ファーストガーデン
OF-04 オフィス 駅徒歩1分 ラピロス六本木
OF-05 オフィス 駅徒歩6分 ヒューリック高田馬場ビル
OF-06 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック神田ビル



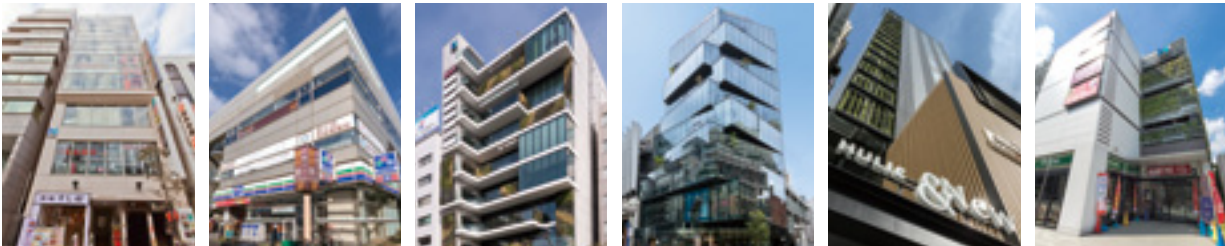
OF-07 オフィス 駅徒歩3分 ヒューリック神田橋ビル
OF-08 オフィス 駅徒歩2分 ヒューリック蛸殻町ビル
OF-09 オフィス 駅徒歩1分 御茶ノ水ソラシティ
OF-10 オフィス 駅徒歩2分 ヒューリック東上野一丁目ビル
OF-12 オフィス 駅徒歩3分 東京西池袋ビルディング
OF-13 オフィス 駅徒歩1分 ゲートシティ大崎



OF-14 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック虎ノ門ビル
OF-15 オフィス 駅徒歩5分 ヒューリック渋谷一丁目ビル
OF-16 オフィス 駅徒歩2分 ヒューリック東日本橋ビル
OF-17 オフィス 駅徒歩2分 ヒューリック神保町ビル
OF-18 オフィス 駅徒歩4分 ヒューリック銀座7丁目ビル
OF-19 オフィス 駅徒歩6分 品川シーズンテラス



OF-20 オフィス 駅徒歩1分 ヒューリック五反田山手通ビル
OF-21 オフィス 駅徒歩5分 ヒューリック日本橋本町一丁目ビル
OF-22 オフィス 駅徒歩3分 番町ハウス
OF-23 オフィス 駅徒歩4分 恵比寿南ビル
OF-24 オフィス 駅徒歩4分 ヒューリック飯田橋ビル
RE-01 商業施設 駅徒歩1分 大井町再開発ビル2号棟
RE-03 商業施設 駅徒歩1分 ダイニングスクエア秋葉原ビル



RE-08 商業施設 駅徒歩3分 オーキッドスクエア
RE-09 商業施設 駅徒歩1分 ヒューリック等々力ビル
RE-10 商業施設 駅徒歩2分 ヒューリック大森ビル
RE-11 商業施設 駅徒歩5分 HULIC &New SHIBUYA
RE-12 商業施設 駅徒歩3分 HULIC &New SHINBASHI
RE-13 商業施設 駅徒歩12分 ヒューリック志村坂上

※上記地図内には、第11期末(2019年8月末)時点において保有する東京コマーシャル・プロパティをプロットしています。

1.資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

期 別	単 位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自 2017年 3月 1日 至 2017年 8月31日	自 2017年 9月 1日 至 2018年 2月28日	自 2018年 3月 1日 至 2018年 8月31日	自 2018年 9月 1日 至 2019年 2月28日	自 2019年 3月 1日 至 2019年 8月31日
営業収益	百万円	7,098	8,183	8,101	8,944	9,137
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(7,098)	(7,460)	(7,712)	(8,750)	(9,137)
営業費用	百万円	3,077	3,449	3,525	3,948	4,153
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(2,243)	(2,390)	(2,519)	(2,924)	(3,099)
営業利益	百万円	4,021	4,733	4,576	4,995	4,983
経常利益	百万円	3,530	4,215	4,044	4,399	4,362
当期純利益	百万円	3,529	4,214	4,043	4,398	4,361
総資産額	百万円	264,657	275,428	283,817	322,661	330,710
(対前期比)	%	(+8.0)	(+4.1)	(+3.0)	(+13.7)	(+2.5)
純資産額	百万円	135,581	145,932	145,761	167,202	167,165
(対前期比)	%	(+0.1)	(+7.6)	(△0.1)	(+14.7)	(△0.0)
出資総額	百万円	132,051	141,717	141,717	162,803	162,803
発行済投資口の総口数	口	1,045,000	1,110,000	1,110,000	1,251,000	1,251,000
1口当たり純資産額	円	129,743	131,470	131,316	133,655	133,625
分配総額	百万円	3,530	4,214	4,043	4,398	4,362
配当性向 (注2)	%	100.0	99.9	99.9	99.9	100.0
1口当たり当期純利益 (注3)	円	3,377	3,873	3,643	3,654	3,486
1口当たり分配金額	円	3,378	3,797	3,643	3,516	3,487
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,378)	(3,797)	(3,643)	(3,516)	(3,487)
(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)	%	51.2 (△4.1)	53.0 (+1.8)	51.4 (△1.6)	51.8 (+0.4)	50.5 (△1.3)
自己資本利益率 (年換算) (注5)	%	2.6 (5.2)	3.0 (6.0)	2.8 (5.5)	2.8 (5.7)	2.6 (5.2)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	43	44	46	50	51
総賃貸可能面積	m ²	245,476.40	249,606.03	265,569.79	288,230.96	292,664.40
期末稼働率	%	99.3	99.7	99.8	100.0	100.0

(注1) 金額に消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 「配当性向」は、以下の式を用い算出し、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
「配当性向」＝分配総額/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7期1,045,000口、第8期1,088,099口、第9期1,110,000口、第10期1,203,546口、第11期1,251,000口です。

(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7期184日、第8期181日、第9期184日、第10期181日、第11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公募による新投資口の発行を実施し、同年2月7日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場し(銘柄コード3295)、同年3月7日に第三者割当による新投資口の発行を実施しました。直近では、2018年10月31日に上場後5回目となる公募増資及び同年11月19日に第三者割当による増資を実施し、当期末現在における発行済投資口の総口数は1,251,000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:当期のわが国経済は、輸出を中心に弱さが続いているものの、雇用・所得環境の改善が続くなかで緩やかに回復しています。オフィスビル賃貸市場においては、企業の業容拡大に伴う増床や拡張移転などにより、引き続き空室率が低位で推移し、このような需要を受けて賃料水準も緩やかな上昇傾向が続きました。

運用実績:本投資法人は、当期において、2019年6月にヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得)及びヒューリック飯田橋ビルの計2物件(取得価格合計7,050百万円)を取得しました。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51物件、取得価格の合計は313,979百万円(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100.0%であり、引き続き高い水準を維持しています。

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

本投資法人は、2017年2月期よりグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)^(注1)のリアルエステイト評価に参加しています。本投資法人は、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け、3年連続で「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」においても、3年連続で上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。また、本投資法人は、保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得に取り組んでおり、2019年10月15日現在において、次のとおりの合計13件の外部認証を取得しています。DBJ Green Building認証^(注2)に関しては、6物件の認証を取得し、「御茶ノ水ソラシティ」、「ヒューリック虎ノ門ビル」及び「品川シーズンテラス」において最高ランクを取得しています。非住宅建築物の省エネルギー性能を評価する公的制度であるBELS評価^(注3)に関しては、4物件において認証を取得し、「HULIC &New SHIBUYA」において最高ランクを取得しています。また、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)^(注4)に関しては、3物件の認証を取得し、「ヒューリック神谷町ビル」及び「ゲートシティ大崎」において最高ランクを取得しています。

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

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

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

(注4) 「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。

②資金調達の詳細

本投資法人は、当期において、資産の取得資金等に充当するため、2019年6月28日に7,050百万円の資金を借入れにより調達しました。また、同年8月30日に返済期限が到来した長期借入金4,580百万円を長期借入金へ借換えしました。

その結果、当期末の有利子負債残高は146,560百万円(短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金16,349百万円、長期借入金114,251百万円、1年内償還予定の投資法人債2,000百万円、投資法人債10,000百万円)となり、総資産有利子負債比率(以下「LTV」といいます。))は44.3%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ー、格付の見通し:ポジティブ

③業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は9,137百万円(前期比2.2%増)、営業利益は4,983百万円(前期比0.3%減)、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,362百万円(前期比0.9%減)、当期純利益は4,361百万円(前期比0.8%減)となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,487円となりました。

(3)増資等の状況

本投資法人の設立以降、当期末までの増資等の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり発行価格108,000円(発行価額104,220円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価額104,220円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格150,150円(発行価額144,760円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注5) 1口当たり発行価額144,760円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格181,837円(発行価額175,682円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注7) 1口当たり発行価額175,682円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注8) 1口当たり発行価格170,625円(発行価額164,937円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注9) 1口当たり発行価額164,937円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注10) 1口当たり発行価格153,757円(発行価額148,710円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注11) 1口当たり発行価額148,710円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注12) 1口当たり発行価格154,537円(発行価額149,544円)にて、新規物件の取得資金等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注13) 1口当たり発行価額149,544円にて、みずほ証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(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7期 2017年 8 月	第8期 2018年 2 月	第9期 2018年 8 月	第10期 2019年 2 月	第11期 2019年 8 月
	最高(円)	186,000	173,000	172,900	180,800	194,700
	最低(円)	165,300	155,900	156,500	158,500	176,500

(4)分配金等の実績

当期(第11期)の分配金は、1口当たり3,487円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図しており、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期 別	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	自 2018年 3 月 1 日 至 2018年 8 月31日	自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日
当期末処分利益総額	3,530,068千円	4,214,994千円	4,044,077千円	4,399,204千円	4,362,498千円
利益留保額	58千円	324千円	347千円	688千円	261千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	3,530,010千円 (3,378円)	4,214,670千円 (3,797円)	4,043,730千円 (3,643円)	4,398,516千円 (3,516円)	4,362,237千円 (3,487円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	3,530,010千円 (3,378円)	4,214,670千円 (3,797円)	4,043,730千円 (3,643円)	4,398,516千円 (3,516円)	4,362,237千円 (3,487円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
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)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)	－ (－)
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

今後のオフィスビル賃貸市場については、企業のオフィス増床等に対する需要は、引き続き堅調に推移することが予想されます。また、不動産売買市場については、良好な資金調達環境等が継続する中、物件の取引価格は引き続き高水準で推移すると見込まれます。このような環境下、本投資法人は、主たる投資対象に東京コマーシャル・プロパティ^(注1)を据えることで中長期的な投資主価値の最大化を目指し、次世代アセット・プラス^(注2)への投資により長期的かつ安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。財務戦略については、適正なLTV水準を維持し、借入金の借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化による安定かつ健全な財務運営を継続していきます。

(注1)「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京都及び東京都近郊の政令指定都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」に立地し、当該立地において十分な競争力を有するオフィスをいい、商業施設においては、東京都及び東京都近郊の主要都市にあって、原則として「最寄駅から徒歩5分以内」又は「繁華性のあるエリア」に立地し、商圏特性に適合した商品・サービスを提供するテナントからの需要が期待できる視認性の高い商業施設をいいます。
(注2)「次世代アセット・プラス」とは、本投資法人がその基本理念に基づき投資対象と定めた資産であり、具体的には、将来にわたって堅実な需要が見込まれ長期的に安定した収益の獲得や、中長期的な投資主価値の最大化に資すると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として個別物件の収益性、立地特性及び当該立地における競争力等を見極めたうえで、厳選して投資します。本投資法人は、「有料老人ホーム」、「ネットワークセンター」及び「ホテル」のほか、オフィス及び商業施設のうち東京コマーシャル・プロパティに該当しない施設を次世代アセット・プラスと位置付けています。

(6)決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行
本投資法人は2019年9月9日及び同年9月18日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。2019年9月26日及び同年10月11日にそれぞれ払込が完了しました。
この結果、本投資法人の出資総額は173,778百万円、発行済投資口の総口数は1,312,000口となっています。

(公募による新投資口の発行)	
発行新投資口数	:58,000口
発行価格(募集価格)	:1口当たり185,932円
発行価格(募集価格)の総額	:10,784,056,000円
払込金額(発行価額)	:1口当たり179,924円
払込金額(発行価額)の総額	:10,435,592,000円
払込期日	:2019年9月26日
分配金起算日	:2019年9月1日
(第三者割当による新投資口の発行)	
発行新投資口数	:3,000口
払込金額(発行価額)	:1口当たり179,924円
払込金額(発行価額)の総額	:539,772,000円
払込期日	:2019年10月11日
分配金起算日	:2019年9月1日
割当先	:みずほ証券株式会社

(参考情報)
(A)資産の取得
本投資法人は、以下の不動産信託受益権(3物件・取得価格11,003百万円)を取得しました。なお、取得価格には、当該不動産等の取得に要する諸費用(取得経費、固定資産税・都市計画税及び消費税等)を含まない金額(信託受益権売買契約書に記載された売買価格)を記載しています。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円)	取得先
ヒューリック銀座7丁目ビル(追加取得)	東京都中央区	2019年 9 月27日	4,480	ヒューリック株式会社
チャームスイート新宿戸山	東京都新宿区	2019年 9 月27日	3,323	ヒューリック株式会社
チャームスイート石神井公園	東京都練馬区	2019年 9 月12日	3,200	ヒューリック株式会社
合 計	－	－	11,003	－

(B)資金の借入れ

本投資法人は、上記(A)のチャームスイート石神井公園の取得資金等の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (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	3,200	基準金利(全銀協1ヶ月日本円 TIBOR)に0.25%を加えた利率	2019年 9月12日	2020年 3月31日	期限一括 弁済	無担保 無保証

(C)借入金の期限前弁済

本投資法人は、上記記載の公募による新投資口の発行による手取金の一部及び手元資金により、上記(B)の借入金について、2019年9月30日付で2,650百万円を一部期限前弁済しました。また、同年10月11日付で、第三者割当による新投資口の発行による手取金及び手元資金により、同年10月31日付で上記(B)の借入金の未返済額全額である550百万円を期限前弁済することを決定しました。

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第7期 2017年 8 月31日現在	第8期 2018年 2 月28日現在	第9期 2018年 8 月31日現在	第10期 2019年 2 月28日現在	第11期 2019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	1,045,000口	1,110,000口	1,110,000口	1,251,000口	1,251,000口
出資総額	132,051百万円	141,717百万円	141,717百万円	162,803百万円	162,803百万円
投資主数	7,238人	8,460人	7,893人	8,174人	7,416人

(2)投資口に関する事項

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

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に 対する所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	270,356	21.61
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	182,195	14.56
ヒューリック株式会社	140,720	11.24
野村信託銀行株式会社(投信口)	44,545	3.56
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	41,809	3.34
NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A.	34,970	2.79
楽天損害保険株式会社	17,841	1.42
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	17,755	1.41
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	14,962	1.19
株式会社中京銀行	11,895	0.95
合 計	777,048	62.11

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

(3)役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職ごとの 報酬の総額
執行役員	時田 榮治	ヒューリックリートマネジメント株式会社 代表取締役	一千円
監督役員 (注1)	島田 邦雄	島田法律事務所 代表パートナー	3,000千円
	杉本 茂	さくら萌和有限責任監査法人 代表社員	3,000千円
会計監査人	EY新日本有限責任 監査法人	－	11,500千円 (注2)

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

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	区 分	地域区分 (注1)	第10期 (2019年 2 月28日現在)		第11期 (2019年 8 月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	3,591	1.1	3,588	1.1
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	3,591	1.1	3,588	1.1
	次世代アセット・ プラス	都心6区	—	—	—	—
		その他23区	—	—	—	—
		その他	—	—	—	—
		計	—	—	—	—
不動産合計		3,591	1.1	3,588	1.1	
信託不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	226,489	70.2	233,068	70.5
		その他23区	17,002	5.3	16,923	5.1
		その他	4,692	1.5	4,666	1.4
		計	248,184	76.9	254,658	77.0
	次世代アセット・ プラス	都心6区	19,517	6.0	19,451	5.9
		その他23区	19,963	6.2	19,880	6.0
		その他	14,849	4.6	14,756	4.5
		計	54,331	16.8	54,088	16.4
	信託不動産合計		302,515	93.8	308,747	93.4
不動産・信託不動産合計		306,106	94.9	312,335	94.4	
預金・その他の資産		16,554	5.1	18,375	5.6	
資産総額		322,661	100.0	330,710	100.0	

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

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

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

(2)主要な保有資産

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

不動産等の名称	帳簿価額 (千円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率(%) (注4)	主たる 用途
ヒューリック神谷町ビル	55,439,702	32,487.06	32,487.06	100.0	15.8	オフィス
御茶ノ水ソラシティ(注5)	36,977,794	13,923.42	13,923.42	100.0	(注6)	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル	18,032,070	8,574.65	8,574.65	100.0	5.2	オフィス
ヒューリック銀座7丁目ビル(注5)	16,718,963	9,004.49	9,004.49	100.0	3.7	オフィス
相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,483,459	6,984.32	6,984.32	100.0	3.0	ホテル
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191,213	3,351.07	3,351.07	100.0	2.9	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,498,766	14,485.66	14,485.66	100.0	3.4	商業施設
虎ノ門ファーストガーデン(注5)	8,235,284	5,689.97	5,689.97	100.0	3.3	オフィス
ヒューリック志村坂上	7,578,380	11,528.34	11,528.34	100.0	2.8	商業施設
千葉ネットワークセンター	6,936,231	23,338.00	23,338.00	100.0	2.3	ネットワークセンター
合 計	182,091,866	129,366.98	129,366.98	100.0	—	

- (注1)「賃貸可能面積」は、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。なお、底地物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注2)「賃貸面積」は、各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分につきエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの対象となっている部分については、かかる部分の面積の合計を記載しています。また、底地物件については、底地の面積を記載しています。
- (注3)「稼働率」は、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」×100の式によっており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。
- (注5)「御茶ノ水ソラシティ」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(21.7%)に相当する数値を記載しています。「ヒューリック銀座7丁目ビル」の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当する数値を記載しています。「虎ノ門ファーストガーデン」の賃貸可能面積については、本投資法人が保有する区分所有権(一部共有部分を含みます。)に相当する数値を記載しています(一部共有部分は、本投資法人の共有持分に基づく按分計算により数値を計上しています。)。一方、本物件は他の区分所有者が保有する専有部分とともに一棟の建物全体がマスターリースに供されており、また、収支配分は各区分所有者が保有する区分所有権の持分割合に応じて行われているため、稼働率については、一棟の建物全体の数値を記載し、賃貸面積については、本投資法人が保有する区分所有権の持分割合(約81.4%)に相当する数値を記載しています。
- (注6) エンドテナント又は関係者等の承諾が得られていないため、やむを得ない理由により、開示していません。

(3)不動産等組入資産明細

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

区分	不動産等の名称	所 在 地(注1)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注2)	
東京 コー マー シヤ ル・ プロ パテ イ	オ フ イ ス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	不動産信託受益権	55,439	64,700
		ヒューリック九段ビル(底地)	東京都千代田区九段北一丁目13番5号	不動産信託受益権	11,191	13,200
		虎ノ門ファーストガーデン	東京都港区虎ノ門一丁目7番12号	不動産信託受益権	8,235	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	6,752	9,680
		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	3,786	4,820
		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	3,591	4,320
		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	2,478	3,060
		ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目28番5号	不動産信託受益権	2,166	2,950
		御茶ノ水ソラシティ	東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地1	不動産信託受益権	36,977	44,485
		ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区東上野一丁目7番15号	不動産信託受益権	2,736	3,180
		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	1,606	1,990
		ゲートシティ大崎	東京都品川区大崎一丁目11番1号他	不動産信託受益権	4,460	4,780
		ヒューリック虎ノ門ビル	東京都港区虎ノ門一丁目1番18号	不動産信託受益権	18,032	21,700
		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	5,108	5,670
		ヒューリック東日本橋ビル	東京都中央区東日本橋一丁目1番5号	不動産信託受益権	3,471	3,690
		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	1,540	1,560
		ヒューリック銀座7丁目ビル	東京都中央区銀座七丁目3番5号	不動産信託受益権	16,718	17,475
		品川シーズンテラス	東京都港区港南一丁目2番70号	不動産信託受益権	6,048	6,200
		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	3,588	3,530
		ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	東京都中央区日本橋本町一丁目9番4号	不動産信託受益権	4,006	4,240
		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	2,762	2,880
		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	2,429	2,550
		ヒューリック飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋二丁目6番6号	不動産信託受益権	1,465	1,500
	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	9,498	12,000
		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	6,254	7,360
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区神田佐久間町一丁目16番地2	不動産信託受益権	3,175	3,930
		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	2,639	3,600
		ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区新宿三丁目17番2号	不動産信託受益権	5,554	7,760
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市中区山下町36番地1	不動産信託受益権	4,666	5,560
		オーキッドスクエア	東京都千代田区有楽町一丁目2番11号	不動産信託受益権	3,485	3,920
		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	1,215	1,370
		ヒューリック大森ビル	東京都品川区南大井六丁目28番12号	不動産信託受益権	3,384	3,740
		HULIC &New SHIBUYA	東京都渋谷区宇田川町31番1号	不動産信託受益権	3,130	3,425
次世代 アセ ット・ プラ ス	有 料 老 人 ホ ー ム	HULIC &New SHINBASHI	東京都港区新橋二丁目11番10号	不動産信託受益権	3,069	3,360
		ヒューリック志村坂上	東京都板橋区前野町三丁目20番1号他	不動産信託受益権	7,578	7,650
		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	3,141	4,290
		トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区用賀一丁目3番1号	不動産信託受益権	5,312	6,880
		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	2,835	3,670
		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	2,737	3,550
		トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区東四丁目4番10号	不動産信託受益権	3,017	3,300
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市大船字高野2713番地2	不動産信託受益権	1,786	1,770
		池袋ネットワークセンター	東京都豊島区上池袋四丁目30番17号	不動産信託受益権	4,497	5,280
		田端ネットワークセンター	東京都北区田端六丁目2番8号	不動産信託受益権	1,356	1,550
	ネ ッ ト ワ ー ク セ ン タ ー	広島ネットワークセンター	広島県広島市東区光町二丁目6番6号	不動産信託受益権	1,036	1,220
		熱田ネットワークセンター	愛知県名古屋市中区熱田区幡野町20番1号	不動産信託受益権	981	1,070
		長野ネットワークセンター	長野県長野市大字鶴賀字苗間平1600番地12	不動産信託受益権	300	362
		千葉ネットワークセンター	千葉県印西市武西学園台一丁目1番地1	不動産信託受益権	6,936	7,260
		札幌ネットワークセンター	北海道札幌市北区北九条西二丁目4番地1	不動産信託受益権	2,522	2,590
		京阪奈ネットワークセンター	京都府木津川市木津雲村113番地1	不動産信託受益権	1,192	1,300
		相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区銀座七丁目11番12号	不動産信託受益権	11,483	12,200
	ホ テ ル	相鉄フレッサイン東京六本木	東京都港区六本木三丁目10番1号	不動産信託受益権	4,950	5,100
		合 計			312,335	365,527

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

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

区分	不動産等の名称	第10期 (自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日)				第11期 (自 2019年 3 月 1 日 至 2019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) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	
東京 コマー シャル プロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	1	100.0	1,306,910	14.9	1	100.0	1,446,449	15.8
		ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	3.0	1	100.0	265,002	2.9
		虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	305,773	3.5	1	100.0	303,286	3.3
		ラピロス六本木	1	100.0	317,644	3.6	1	100.0	317,974	3.5
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	172,520	2.0	1	100.0	172,712	1.9
		ヒューリック神田ビル	1	100.0	136,512	1.6	1	100.0	140,005	1.5
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	87,494	1.0	1	100.0	87,207	1.0
		ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	106,226	1.2	1	100.0	105,759	1.2
		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	100,906	1.2	1	100.0	99,309	1.1
		東京西池袋ビルディング	1	100.0	56,750	0.6	1	100.0	56,750	0.6
		ゲートシティ大崎	2	100.0	165,232	1.9	2	100.0	164,117	1.8
		ヒューリック虎ノ門ビル	1	100.0	472,511	5.4	1	100.0	473,599	5.2
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1	100.0	131,680	1.5	1	100.0	130,621	1.4
		ヒューリック東日本橋ビル	1	100.0	108,016	1.2	1	100.0	106,641	1.2
		ヒューリック神保町ビル	1	100.0	44,121	0.5	1	100.0	43,653	0.5
		ヒューリック銀座7丁目ビル	1	100.0	274,013	3.1	1	100.0	339,968	3.7
		品川シーズンテラス	1	99.9	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		ヒューリック五反田山手通ビル	1	100.0	95,606	1.1	1	100.0	116,695	1.3
	ヒューリック日本橋本町一丁目ビル	1	100.0	67,929	0.8	1	100.0	105,594	1.2	
	番町ハウス	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
	恵比寿南ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
	ヒューリック飯田橋ビル	—	—	—	—	1	100.0	14,891	0.2	
	商業施設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	3.6	1	100.0	312,000	3.4
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	2.5	1	100.0	218,931	2.4
		ダイニングスクエア秋葉原ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		ヒューリック神宮前ビル	1	100.0	86,148	1.0	1	100.0	86,141	0.9
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1	100.0	176,725	2.0	1	100.0	178,834	2.0
		横浜山下町ビル	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
リーフみなとみらい(底地)		—	—	5,785	0.1	—	—	—	—	
オーキッドスクエア		1	100.0	93,615	1.1	1	100.0	95,735	1.0	
ヒューリック等々力ビル		1	100.0	54,650	0.6	1	100.0	52,387	0.6	
ヒューリック大森ビル		1	100.0	109,294	1.2	1	100.0	108,995	1.2	
次世代 アセット プラス	有料老人ホーム	HULIC &New SHIBUYA	1	100.0	74,117	0.8	1	100.0	70,941	0.8
		HULIC &New SHINBASHI	1	100.0	84,718	1.0	1	100.0	96,966	1.1
		ヒューリック志村坂上	1	100.0	258,166	3.0	1	100.0	257,302	2.8
		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)
	ネットワークセンター	トラストガーデン杉並宮前	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		トラストガーデン常磐松	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
		池袋ネットワークセンター	1	100.0	130,176	1.5	1	100.0	130,176	1.4
		田端ネットワークセンター	1	100.0	43,285	0.5	1	100.0	43,285	0.5
		広島ネットワークセンター	1	100.0	42,091	0.5	1	100.0	42,091	0.5
		熱田ネットワークセンター	1	100.0	35,273	0.4	1	100.0	35,273	0.4
		長野ネットワークセンター	1	100.0	16,708	0.2	1	100.0	16,708	0.2
		千葉ネットワークセンター	1	100.0	214,687	2.5	1	100.0	214,687	2.3
		札幌ネットワークセンター	1	100.0	80,358	0.9	1	100.0	80,358	0.9
		京阪奈ネットワークセンター	1	100.0	45,166	0.5	1	100.0	45,166	0.5
		ホテル	相鉄フレッサイン銀座七丁目	1	100.0	240,000	2.7	1	100.0	277,668
	相鉄フレッサイン東京六本木	1	100.0	108,000	1.2	1	100.0	108,000	1.2	
	合 計		51	100.0	8,750,103	100.0	52	100.0	9,137,208	100.0

(注1) 「テナント総数」は、マスターリース会社とマスターリース契約が締結されている場合、テナント数は「1」として記載しています。また、ヒューリック九段ビル(底地)については、テナント数を「1」としています。ゲートシティ大崎は業務商業棟と住宅棟それぞれでマスターリース会社とマスターリース契約が締結されているため、テナント数を「2」としています。品川シーズンテラスについては、一棟の建物全体についてエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社が各エンドテナントから賃料を収受しているため、テナント数を「1」としています。

(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

2019年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	72,057	62,758	－
合 計		72,057	62,758	－

(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

2019年8月31日現在の各保有資産に関し、2019年8月期(第11期)末日現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、以下工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	貸室リニューアル工事	自 2019年12月 至 2020年 5 月	151	—	—
ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	ヒートポンプチャラー更新工事	自 2020年 4 月 至 2020年 6 月	75	—	—
ヒューリック蛸殻町ビル	東京都中央区	空調機更新工事	自 2020年 5 月 至 2020年 6 月	23	—	—
ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	機械式駐車場改修工事	自 2019年11月 至 2019年12月	21	—	—
ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	エレベーター改修工事	自 2019年12月 至 2020年 5 月	37	—	—
千葉ネットワークセンター	千葉県印西市	受信機感知器更新工事	自 2019年 9 月 至 2020年 2 月	70	—	—

(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86,958千円であり、修繕費に計上した95,546千円と合わせ、合計182,505千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目 的	期 間	工事金額 (百万円)
大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2019年 1 月 至 2019年 6 月	26
その他				60
合 計				86

(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10期 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	第11期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日
(a)資産運用報酬	836,463千円	869,442千円
(b)資産保管手数料	13,470千円	14,413千円
(c)一般事務委託手数料	42,715千円	45,779千円
(d)役員報酬	6,000千円	6,000千円
(e)その他営業費用	125,202千円	119,106千円
合 計	1,023,851千円	1,054,740千円

(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10期111,575千円、第11期17,625千円)、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10期4,912千円)があります。

(2)借入状況

当期末において本投資法人が行っている資金の借入れは、以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2018年8月8日	1,980	—	0.2636%	2019年8月8日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,386	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		594	—					
	株式会社みずほ銀行	2019年8月8日	—	1,980	0.3255%	2020年8月7日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,386					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	594					
	小計		3,960	3,960					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	1,000	—	0.4350%	2019年8月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		960	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		550	—					
	みずほ信託銀行株式会社		300	—					
	三井住友信託銀行株式会社		500	—					
	農林中央金庫		500	—					
	株式会社りそな銀行		170	—					
	信金中央金庫		200	—					
	株式会社あおぞら銀行		200	—					
	株式会社新生銀行		200	—					

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
	借入先									
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	1,650	1,650	0.4845%	2020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		890	890						
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700						
	みずほ信託銀行株式会社		660	660						
	農林中央金庫		1,400	1,400						
	株式会社りそな銀行		140	140						
	信金中央金庫	300	300	※ 0.3175%	2020年6月29日					
	株式会社みずほ銀行	－	4,542							
	株式会社三井住友銀行	－	1,450							
	株式会社三菱UFJ銀行	－	1,057							
	株式会社三井住友銀行	2,000	2,000			0.4810%				2020年8月31日
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000							
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年2月29日	150	150	0.1700%	2020年8月31日				
	農林中央金庫		409	409						
	株式会社みずほ銀行	2014年2月7日	2,560	2,560	1.1713%	2021年2月7日				
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,060	1,060						
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050						
	三井住友信託銀行株式会社		1,660	1,660						
	株式会社りそな銀行		270	270						
	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	2,800	2,800	0.6750%	2021年8月31日				
	株式会社三井住友銀行		2,110	2,110						
	株式会社三菱UFJ銀行		830	830						
	みずほ信託銀行株式会社		790	790						
	株式会社あおぞら銀行		300	300						
	株式会社新生銀行		300	300						
	株式会社みずほ銀行	2015年2月27日	2,385	2,385	0.7730%	2022年2月28日				
	株式会社三井住友銀行		1,710	1,710						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,055	1,055						
	みずほ信託銀行株式会社		800	800						
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400						
	株式会社りそな銀行		200	200						
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	150	150	0.4173%	2022年2月28日				
	株式会社三井住友銀行		75	75						
	株式会社三菱UFJ銀行		75	75						
	みずほ信託銀行株式会社		72	72						
	三井住友信託銀行株式会社		128	128						
	農林中央金庫		500	500						
	株式会社日本政策投資銀行	2014年2月7日	2,450	2,450	1.6100%	2022年8月7日				
	株式会社みずほ銀行	2015年8月31日	1,144	1,144	0.7488%	2022年8月31日				
株式会社三菱UFJ銀行	710		710							
みずほ信託銀行株式会社	549		549							
三井住友信託銀行株式会社	414		414							
農林中央金庫	414		414							
株式会社りそな銀行	125		125							
株式会社日本政策投資銀行	2015年8月31日	414	414	0.7550%	2022年8月31日					
株式会社みずほ銀行	2017年2月7日	650	650	0.5538%	2022年8月31日					
株式会社三井住友銀行		500	500							
株式会社三菱UFJ銀行		200	200							
みずほ信託銀行株式会社		450	450							
三井住友信託銀行株式会社		445	445							
農林中央金庫		445	445							
株式会社りそな銀行	2016年2月29日	150	150	0.4099%	2023年2月28日					
株式会社みずほ銀行		1,350	1,350							
株式会社三井住友銀行		800	800							
株式会社三菱UFJ銀行		550	550							
みずほ信託銀行株式会社		530	530							
三井住友信託銀行株式会社		400	400							
農林中央金庫		400	400							
株式会社りそな銀行		243	243							
信金中央金庫		141	141							
株式会社あおぞら銀行		141	141							
株式会社みずほ銀行	2017年2月7日	1,500	1,500	0.6031%	2023年2月28日					
株式会社三井住友銀行		1,200	1,200							
株式会社三菱UFJ銀行		300	300							
みずほ信託銀行株式会社		450	450							
三井住友信託銀行株式会社		245	245							
農林中央金庫		245	245							
株式会社りそな銀行		150	150							

	区分	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	損害保険ジャパン日本興亜株式会社	2019年2月7日	500	500	0.4100%	2023年2月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	2016年2月29日	1,377	1,377	0.4620%	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		839	839					
	株式会社三菱UFJ銀行		565	565					
	みずほ信託銀行株式会社		546	546					
	三井住友信託銀行株式会社		409	409					
	株式会社新生銀行		141	141					
	株式会社みずほ銀行	2017年2月7日	1,863	1,863	0.6564%	2023年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		1,411	1,411					
	株式会社三菱UFJ銀行		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		917	917					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	農林中央金庫		500	500					
	株式会社りそな銀行	2014年2月7日	302	302	1.8188%	2024年2月7日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年2月29日	809	809	0.5188%	2024年2月29日			
	日本生命保険相互会社		500	500					
	株式会社みずほ銀行	2017年2月7日	1,000	1,000	0.6485%	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行		1,977	1,977					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,719	1,719					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		569	569					
	農林中央金庫		569	569					
	日本生命保険相互会社	2019年2月7日	500	500	0.4600%	2024年2月29日			
	株式会社日本政策投資銀行	2015年2月27日	1,900	1,900	1.1738%	2024年8月30日			
	明治安田生命保険相互会社	2016年2月29日	500	500	0.5932%	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年2月7日	1,754	1,754	0.7800%	2024年8月30日			
	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	1,400	1,400	0.5913%	2024年8月30日			
	株式会社三井住友銀行		1,048	1,048					
	株式会社三菱UFJ銀行		705	705					
	みずほ信託銀行株式会社		622	622					
	三井住友信託銀行株式会社		610	610					
	農林中央金庫		520	520					
	株式会社りそな銀行		215	215					
	信金中央金庫		140	140					
	株式会社新生銀行		140	140					
	株式会社みずほ銀行		250	250					
株式会社三井住友銀行	2015年2月27日	125	125	1.4600%	2025年2月28日				
株式会社三菱UFJ銀行		125	125						
株式会社みずほ銀行	2016年2月29日	250	250	0.7275%	2025年2月28日				
株式会社三井住友銀行		125	125						
株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月7日	125	125	0.8500%	2025年2月28日				
株式会社日本政策投資銀行		969	969						
株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	1,725	1,725	0.6574%	2025年2月28日				
株式会社三井住友銀行		1,203	1,203						
株式会社三菱UFJ銀行		753	753						
みずほ信託銀行株式会社		722	722						
株式会社日本政策投資銀行		1,010	1,010						
三井住友信託銀行株式会社		682	682						
農林中央金庫		400	400						
株式会社りそな銀行		215	215						
信金中央金庫		140	140						
株式会社新生銀行		140	140						
株式会社みずほ銀行	2019年2月7日	200	200	0.4133%	2025年2月28日				
みずほ信託銀行株式会社		200	200						
三井住友信託銀行株式会社		200	200						
農林中央金庫		450	450						
株式会社りそな銀行		140	140						
株式会社新生銀行		150	150						

区分		借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2017年8月31日	1,531	1,531	0.7246%	2025年8月29日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,267	1,267					
	株式会社三菱UFJ銀行		577	577					
	みずほ信託銀行株式会社		475	475					
	株式会社日本政策投資銀行		410	410					
	株式会社あおぞら銀行		280	280					
	明治安田生命保険相互会社		230	230					
	日本生命保険相互会社		230	230					
	株式会社みずほ銀行	2019年2月7日	500	500	0.5700%	2025年8月29日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	株式会社あおぞら銀行	2019年2月7日	600	600	0.4800%	2026年2月27日			
	株式会社みずほ銀行		2,910	2,910					
	株式会社三井住友銀行		1,700	1,700					
	株式会社三菱UFJ銀行		850	850					
	みずほ信託銀行株式会社		1,100	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	農林中央金庫		1,410	1,410					
	株式会社りそな銀行		880	880					
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行	2019年2月7日	3,420	3,420	0.5840%	2026年8月31日			
	株式会社三井住友銀行		2,700	2,700					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600					
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	農林中央金庫		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	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						
株式会社みずほ銀行	2019年8月30日	—	1,000	0.4225%	2027年2月26日				
株式会社三井住友銀行		—	960						
農林中央金庫		—	600						
株式会社三菱UFJ銀行		—	550						
三井住友信託銀行株式会社		—	500						
株式会社新生銀行		—	300						
みずほ信託銀行株式会社		—	300						
信金中央金庫		—	200						
株式会社りそな銀行		—	170						
小 計			123,550			130,600			
合 計		127,510	134,560						

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

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

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

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2015年 8 月31日	2,000	2,000	0.950	2025年 8 月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第2回無担保投資法人債	2016年 12月13日	2,000	2,000	0.040	2019年 12月13日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第3回無担保投資法人債	2016年 12月13日	1,000	1,000	0.490	2026年 12月11日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第4回無担保投資法人債	2018年 8 月30日	7,000	7,000	0.770	2028年 8 月30日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
合 計		12,000	12,000					

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

(4)短期投資法人債

該当事項はありません。

(5)新投資口予約権

該当事項はありません。

6.期中の売買状況

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

資産の 種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得 年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却 損益 (百万円)
不動産信託受益権	ヒューリック銀座7丁目ビル (追加取得)	2019年 6 月28日	5,600	—	—	—	—
不動産信託受益権	ヒューリック飯田橋ビル	2019年 6 月28日	1,450	—	—	—	—
合 計		—	7,050	—	—	—	—

(注)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

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

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得 又は 譲渡	資産 の種 類	不動産等の名称	取引 年月日	取得又は 譲渡価額 (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7丁目ビル (追加取得)	2019年 6 月28日	5,600	5,825	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 6 月 1 日
取得	不動産 信託受 益権	ヒューリック飯田橋ビル	2019年 6 月28日	1,450	1,500	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年 6 月 1 日
合 計				7,050	7,325	—	—

(注1)「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②その他

該当事項はありません。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等(注)	
	買付額等	売付額等
総 額	7,050百万円	—百万円
利害関係人等との取引状況の内訳		
ヒューリック株式会社	7,050百万円 (100.0%)	—百万円 (—%)
合 計	7,050百万円 (100.0%)	—百万円 (—%)

(注)「売買金額等」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (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	528,296	ヒューリックビルマネジメント株式会社	119,845	22.7
		東京不動産管理株式会社	119,553	22.6
その他賃貸事業費用	412,174	ヒューリックビルマネジメント株式会社	7,626	1.9
		ヒューリック株式会社	2,232	0.5
		東京不動産管理株式会社	1,357	0.3

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
ヒューリックビルト株式会社 33,599千円
東京不動産管理株式会社 7,509千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社 774千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7.経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5)海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6)海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8.その他

(1)お知らせ

①投資主総会

2019年5月28日に本投資法人の第4回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の概要は、以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	原案のとおり、以下の事項について規約を変更しました。 (1)資産運用会社に対して支払う譲渡報酬について、その額が譲渡益の額を超えることがないようにするため、譲渡益の内容を明確化すると共に、譲渡益相当額をもって上限とする旨の変更 (2)改元の影響を避けるために、規約における記載を西暦表記に変更 (3)上記のほか、規定内容の明確化等のために字句の統一その他必要な表現の変更等
第2号議案 執行役員1名選任の件	原案のとおり、時田榮治が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	原案のとおり、一寸木和朗が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	原案のとおり、島田邦雄及び杉本茂が監督役員に選任されました。

②投資法人役員会

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

役員会開催日	承認事項	概 要
2019年 5 月24日	資産運用委託契約に関する第三変更覚書の締結について	本投資法人の2019年5月28日開催予定の投資主総会において、資産運用報酬の支払に関する基準にかかる規定の変更を含む本投資法人の規約の変更が承認されることを条件として、本投資法人とヒューリックリートマネジメント株式会社との間で、資産運用委託契約に関する第三変更覚書を締結することを承認しました。
2019年 6 月 6 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2019年6月30日から2019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) (2019年 2 月28日)	当 期 (2019年 8 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,150,550	10,034,957
信託現金及び信託預金	7,155,321	7,256,597
営業未収入金	122,052	111,179
前払費用	46,012	50,636
未収消費税等	87,107	—
その他	20	616
流動資産合計	15,561,065	17,453,986
固定資産		
有形固定資産		
建物	665,351	670,500
減価償却累計額	△ 6,652	△ 14,752
建物(純額)	658,699	655,747
土地	589,293	589,293
信託建物	60,329,107	60,756,528
減価償却累計額	△ 6,059,337	△ 6,983,407
信託建物(純額)	54,269,770	53,773,121
信託構築物	363,078	365,406
減価償却累計額	△ 106,171	△ 119,227
信託構築物(純額)	256,906	246,179
信託機械及び装置	283,547	283,547
減価償却累計額	△ 124,207	△ 141,114
信託機械及び装置(純額)	159,339	142,433
信託工具、器具及び備品	43,848	48,242
減価償却累計額	△ 14,376	△ 18,009
信託工具、器具及び備品(純額)	29,472	30,232
信託土地	235,498,952	242,253,730
有形固定資産合計	291,462,433	297,690,738
無形固定資産		
借地権	2,343,025	2,343,025
信託借地権	12,301,503	12,301,503
その他	140	—
無形固定資産合計	14,644,670	14,644,529
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,302	20,302
長期前払費用	826,515	784,016
繰延税金資産	21	3
投資その他の資産合計	846,840	804,322
固定資産合計	306,953,944	313,139,590
繰延資産		
投資口交付費	78,249	55,323
投資法人債発行費	67,861	61,788
繰延資産合計	146,111	117,111
資産合計	322,661,121	330,710,688

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2019年 2 月28日)	当 期 (2019年 8 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	323,856	632,499
短期借入金	3,960,000	3,960,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,320,000	16,349,000
未払金	981,893	1,034,476
未払費用	31,783	36,660
未払法人税等	1,038	658
未払消費税等	32,588	398,210
前受金	1,489,731	1,552,500
預り金	2,554	9,004
流動負債合計	19,143,447	25,973,009
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	113,230,000	114,251,000
預り敷金及び保証金	140,823	131,075
信託預り敷金及び保証金	12,944,264	13,189,723
固定負債合計	136,315,088	137,571,798
負債合計	155,458,535	163,544,808
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	162,803,382	162,803,382
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,399,204	4,362,498
剰余金合計	4,399,204	4,362,498
投資主資本合計	167,202,586	167,165,880
純資産合計	※2 167,202,586	※2 167,165,880
負債純資産合計	322,661,121	330,710,688

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期(ご参考)		当 期			
	自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日		自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日			
営業収益						
賃貸事業収入	※ 1	※ 3	8,310,374	※ 1	※ 3	8,672,865
その他賃貸事業収入	※ 1		439,729	※ 1		464,342
不動産等売却益	※ 2	※ 3	194,302			—
営業収益合計			8,944,406			9,137,208
営業費用						
賃貸事業費用	※ 1		2,924,653	※ 1		3,099,208
資産運用報酬			836,463			869,442
資産保管手数料			13,470			14,413
一般事務委託手数料			42,715			45,779
役員報酬			6,000			6,000
その他営業費用			125,202			119,106
営業費用合計			3,948,504			4,153,949
営業利益			4,995,901			4,983,258
営業外収益						
受取利息			59			64
未払分配金除斥益			294			234
還付加算金			—			252
受取損害賠償金			12,181			—
営業外収益合計			12,535			551
営業外費用						
支払利息			409,237			428,584
投資法人債利息			39,275			39,324
融資関連費用			122,386			124,403
投資口交付費償却			31,666			22,926
投資法人債発行費償却			5,974			6,073
営業外費用合計			608,540			621,312
経常利益			4,399,896			4,362,497
税引前当期純利益			4,399,896			4,362,497
法人税、住民税及び事業税			1,047			668
法人税等調整額			△ 7			18
法人税等合計			1,039			686
当期純利益			4,398,857			4,361,810
前期繰越利益			347			688
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			4,399,204			4,362,498

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2018年9月1日 至 2019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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	141,717,678	4,044,077	4,044,077	145,761,755	145,761,755
当期変動額					
新投資口の発行	21,085,704	—	—	21,085,704	21,085,704
剰余金の配当	—	△ 4,043,730	△ 4,043,730	△ 4,043,730	△ 4,043,730
当期純利益	—	4,398,857	4,398,857	4,398,857	4,398,857
当期変動額合計	21,085,704	355,127	355,127	21,440,831	21,440,831
当期末残高	※1 162,803,382	4,399,204	4,399,204	167,202,586	167,202,586

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰 余 金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	162,803,382	4,399,204	4,399,204	167,202,586	167,202,586
当期変動額					
剰余金の配当	－	△ 4,398,516	△ 4,398,516	△ 4,398,516	△ 4,398,516
当期純利益	－	4,361,810	4,361,810	4,361,810	4,361,810
当期変動額合計	－	△ 36,705	△ 36,705	△ 36,705	△ 36,705
当期末残高	※1 162,803,382	4,362,498	4,362,498	167,165,880	167,165,880

〔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 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019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	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、20,489千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、23,315千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジ有効性の評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

項 目	前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔表示方法の変更にに関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日
(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更) 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。	該当事項はありません。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (2019年 2 月28日)	当 期 (2019年 8 月31日)
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 —	1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 10,000,000千円 借入実行残高 —
差引額 10,000,000千円	差引額 10,000,000千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日		当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019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	7,335,483	賃料収入	7,658,577
地代収入	270,787	地代収入	265,039
共益費収入	704,103	共益費収入	749,248
計	8,310,374	計	8,672,865
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	318,557	水道光熱費収入	320,518
その他収入	121,171	その他収入	143,824
計	439,729	計	464,342
不動産賃貸事業収益合計	8,750,103	不動産賃貸事業収益合計	9,137,208
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	516,294	管理委託費	528,296
水道光熱費	322,354	水道光熱費	363,445
公租公課	597,517	公租公課	725,491
保険料	8,579	保険料	8,487
修繕費	115,929	修繕費	95,546
減価償却費	950,775	減価償却費	965,765
その他賃貸事業費用	413,201	その他賃貸事業費用	412,174
不動産賃貸事業費用合計	2,924,653	不動産賃貸事業費用合計	3,099,208
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	5,825,449	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	6,037,999
※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)
リーフみなとみらい(底地)(準共有持分15.0%)		該当事項はありません。	
不動産等売却収入	1,965,000		
不動産等売却原価	1,764,899		
その他売却費用	5,797		
不動産等売却益	194,302		
※3. 主要投資主との取引	(単位：千円)	※3. 主要投資主との取引	(単位：千円)
営業取引によるもの		営業取引によるもの	
賃貸事業収入	849,781	賃貸事業収入	843,996
不動産等売却益	194,302		

〔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 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日		当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019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	20,000,000口	発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,251,000口	発行済投資口の総口数	1,251,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (2019年 2 月28日)		当 期 (2019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)	
未払事業税損金不算入額	21	未払事業税損金不算入額	3
繰延税金資産合計	21	繰延税金資産合計	3
繰延税金資産の純額	21	繰延税金資産の純額	3
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	31.51%	法定実効税率	31.51%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 31.50%	支払分配金の損金算入額	△ 31.51%
その他	0.01%	その他	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%

〔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 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019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 2018年9月1日 至 2019年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	8,150,550	8,150,550	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,155,321	7,155,321	－
資産計	15,305,871	15,305,871	－
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	－
(2) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,996,800	△ 3,200
(3) 1年内返済予定の長期借入金	10,320,000	10,342,436	22,436
(4) 投資法人債	10,000,000	10,040,700	40,700
(5) 長期借入金	113,230,000	111,690,715	△ 1,539,284
負債計	139,510,000	138,030,652	△ 1,479,347
デリバティブ取引	－	－	－

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	72,057,000	61,737,000	*	－

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

（注2）金銭債権の決算日（2019年2月28日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
現金及び預金	8,150,550	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,155,321	－	－	－	－	－
合計	15,305,871	－	－	－	－	－

（注3）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2019年2月28日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	3,960,000	－	－	－	－	－
投資法人債	2,000,000	－	－	－	－	10,000,000
長期借入金	10,320,000	12,109,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	47,523,000
合計	16,280,000	12,109,000	15,680,000	18,705,000	19,213,000	57,523,000

当期(自 2019年3月1日 至 2019年8月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価格のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、後記「デリバティブ取引」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債 (4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (5) 長期借入金

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	72,057,000	62,758,000	*	—

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

(注2) 金銭債権の決算日(2019年8月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日(2019年8月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2018年9月1日　至 2019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	
271,142,283	34,964,680	306,106,963	355,242,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産及び不動産信託受益権6物件の取得（37,503,839千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件の譲渡（1,764,899千円）及び減価償却費（950,775千円）です。
（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2019年3月1日　至 2019年8月31日）

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

（単位：千円）

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

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注2）賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（7,107,111千円）、主な減少額は減価償却費（965,765千円）です。
（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。
また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前　期（ご参考） 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当　期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019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 2018年9月1日　至 2019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	11.24%	不動産信託受益権の購入	29,770,000	－	－
				不動産信託受益権の譲渡	1,965,000	－	－
				敷金保証金の預り	1,200,374	信託預り敷金 及び保証金	10,596,019
				敷金保証金の返還	109,451		
				賃料収入等	849,781	前受金	148,386
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	2,350,000	1年内返済予定 の長期借入金	960,000
				長期借入金の返済	1,050,000	長期借入金	10,923,000
				支払利息	28,625	未払費用	1,362
				融資関連費用	25,384	長期前払費用	78,116

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

当期（自 2019年3月1日　至 2019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	11.24%	不動産信託受益権の購入	7,050,000	－	－
				敷金保証金の預り	270,890	信託預り敷金 及び保証金	10,839,179
				敷金保証金の返還	27,730		
				賃料収入等	843,996	前受金	148,386
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	300,000	1年内返済予定 の長期借入金	660,000
				長期借入金の返済	300,000	長期借入金	11,223,000
				支払利息	31,169	未払費用	1,550
				融資関連費用	3,375	長期前払費用	72,512

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日		当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	
1口当たり純資産額	133,655円	1口当たり純資産額	133,625円
1口当たり当期純利益	3,654円	1口当たり当期純利益	3,486円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日		当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	
当期純利益(千円)	4,398,857	当期純利益(千円)	4,361,810
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	普通投資主に帰属しない金額(千円)	－
普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,398,857	普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,361,810
期中平均投資口数(口)	1,203,546	期中平均投資口数(口)	1,251,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日		当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日	
該当事項はありません。		新投資口の発行 本投資法人は2019年9月9日及び同年9月18日開催の役員会において、特定資産の取得資金及び借入金の返済資金等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。2019年9月26日及び同年10月11日にそれぞれ払込が完了しました。 この結果、本投資法人の出資総額は173,778百万円、発行済投資口の総口数は1,312,000口となっています。	
		(公募による新投資口の発行) 発行新投資口数 :58,000口 発行価格(募集価格) :1口当たり185,932円 発行価格(募集価格)の総額 :10,784,056,000円 払込金額(発行価額) :1口当たり179,924円 払込金額(発行価額)の総額 :10,435,592,000円 払込期日 :2019年9月26日 分配金起算日 :2019年9月1日	
		(第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数 :3,000口 払込金額(発行価額) :1口当たり179,924円 払込金額(発行価額)の総額 :539,772,000円 払込期日 :2019年10月11日 分配金起算日 :2019年9月1日 割当先 :みずほ証券株式会社	

項 目	前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日
I 当期末処分利益	4,399,204,085円	4,362,498,880円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,398,516,000円 (3,516円)	4,362,237,000円 (3,487円)
III 次期繰越利益	688,085円	261,880円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定する配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,251,000口の整数倍の最大値となる4,398,516,000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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数1,251,000口の整数倍の最大値となる4,362,237,000円を利益分配金として分配することとしました。 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

2019年10月15日

ヒューリックリート投資法人
役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

安部 里史

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

井上 裕人

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、ヒューリックリート投資法人の2019年3月1日から2019年8月31日までの第11期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見
当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

以上

(単位：千円)

	前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019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	4,399,896	4,362,497
減価償却費	951,693	965,906
投資口交付費償却	31,666	22,926
投資法人債発行費償却	5,974	6,073
受取利息	△ 59	△ 64
支払利息	448,512	467,908
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 91,554	10,873
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 87,107	87,107
前払費用の増減額(△は増加)	△ 17,121	△ 4,624
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 145,213	324,615
未払金の増減額(△は減少)	23,837	52,845
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 82,527	365,622
前受金の増減額(△は減少)	126,892	62,768
預り金の増減額(△は減少)	△ 24,042	6,449
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 188,875	42,499
信託有形固定資産の売却による減少額	1,764,899	－
その他	1,719	927
小計	7,118,592	6,774,334
利息の受取額	59	64
利息の支払額	△ 460,425	△ 464,799
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 882	△ 1,038
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,657,344	6,308,561
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△ 1,254,385	△ 5,408
信託有形固定資産の取得による支出	△ 30,297,080	△ 7,204,634
無形固定資産の取得による支出	△ 2,343,025	－
信託無形固定資産の取得による支出	△ 3,830,214	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 410	△ 22,188
預り敷金及び保証金の受入による収入	141,233	12,440
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 109,457	△ 28,052
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,420,399	273,511
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 36,272,940	△ 6,974,332
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	30,470,000	3,960,000
短期借入金の返済による支出	△ 31,020,000	△ 3,960,000
長期借入れによる収入	25,210,000	11,630,000
長期借入金の返済による支出	△ 8,550,000	△ 4,580,000
投資口の発行による収入	21,027,273	－
分配金の支払額	△ 4,043,427	△ 4,398,544
財務活動によるキャッシュ・フロー	33,093,846	2,651,455
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,478,250	1,985,683
現金及び現金同等物の期首残高	11,827,621	15,305,871
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,305,871	※1 17,291,555

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項 目	前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019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)

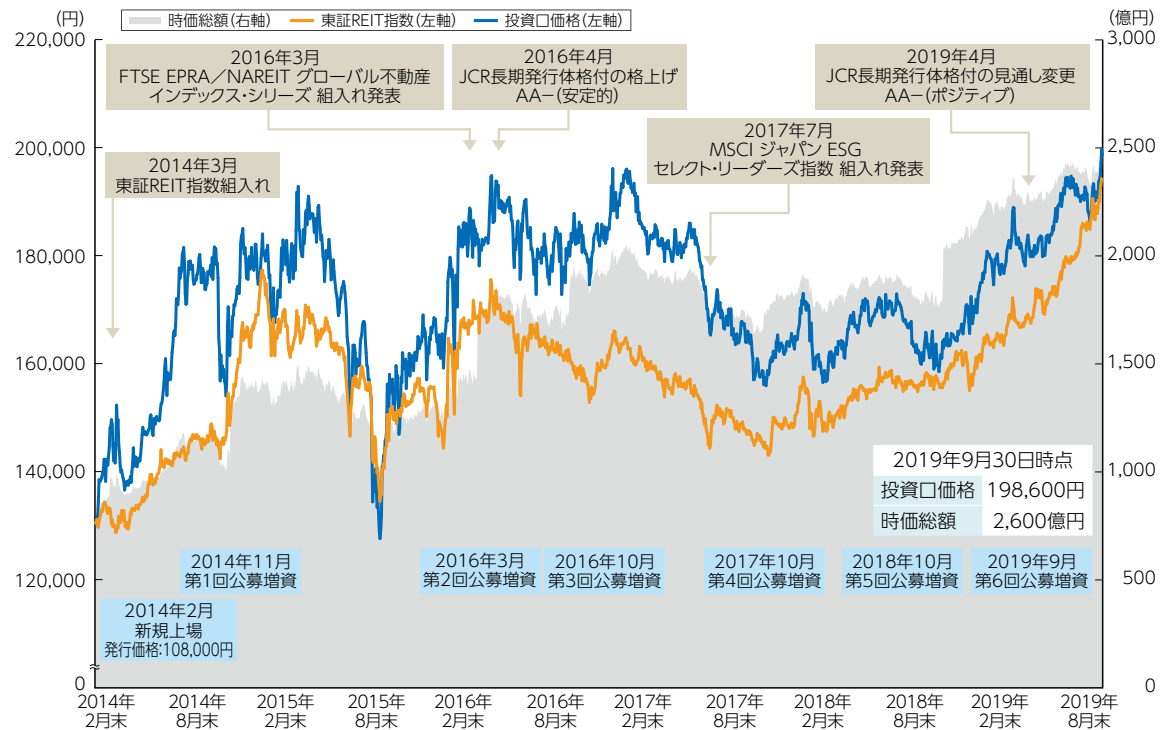
前 期(ご参考) 自 2018年 9 月 1 日 至 2019年 2 月28日	当 期 自 2019年 3 月 1 日 至 2019年 8 月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2019年2月28日現在)	(2019年8月31日現在)
現金及び預金 8,150,550千円	現金及び預金 10,034,957千円
信託現金及び信託預金 7,155,321千円	信託現金及び信託預金 7,256,597千円
現金及び現金同等物 15,305,871千円	現金及び現金同等物 17,291,555千円

投資主インフォメーション

新規上場以来の推移

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

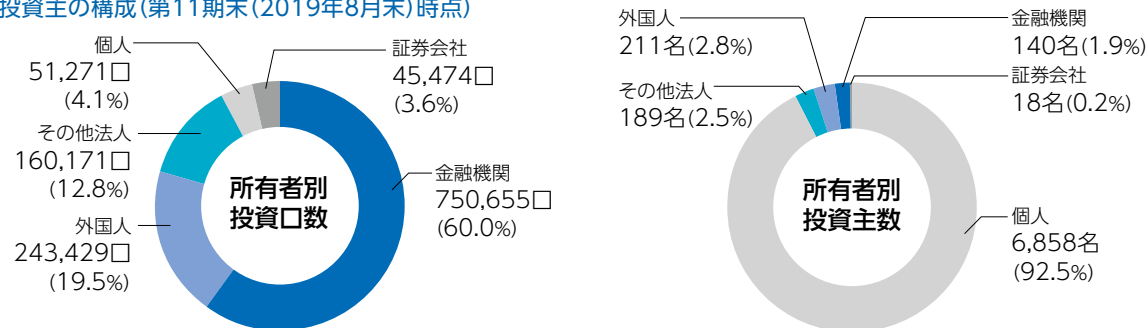
更なる時価総額の拡大と
流動性の向上を目指す



*1 (出所)公開情報を基に資産運用会社にて作成しています。

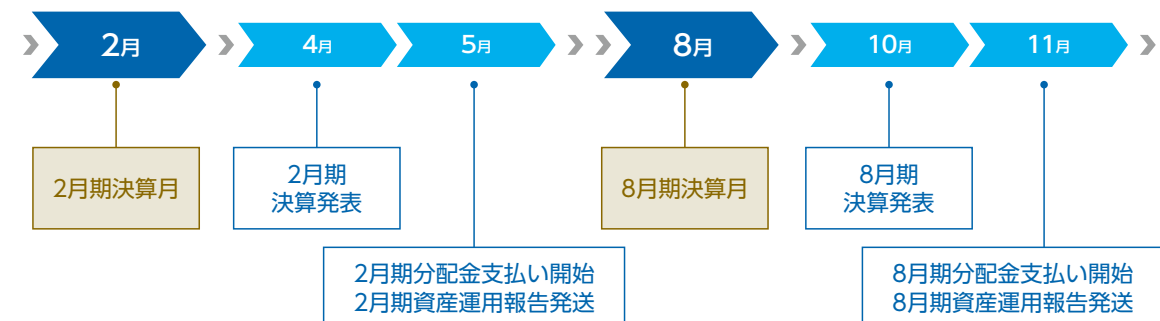
*2 東証REIT指数は本投資法人の上場日である2014年2月7日の終値を本投資法人の投資口価格の終値と同数値と仮定して指数化しています。

投資主の構成(第11期末(2019年8月末)時点)



(注)比率は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

IRスケジュール



個人投資家向けIR活動

個人投資家の皆様との対話を重視し、積極的なIR活動を行っております。第11期(2019年8月期)の活動は以下のとおりです。

IR投資法人説明会	ARES・日本証券新聞リサーチ主催 「個人投資家向けIRセミナー」(札幌)	ダイワJ-REITフェスタ2019
開催日 2019年5月15日(水)	開催日 2019年6月17日(月)	開催日 2019年7月27日(土)
会場 シェラトン都ホテル大阪 3階 葛城の間	会場 北農健保会館	会場 大和スカイホール グラントウキョウ ノースタワー17階
	主催者 一般社団法人不動産証券化協会 /株式会社日本証券新聞リサーチ	主催者 大和インベスター・リレーションズ 株式会社

投資主メモ

決 算 期: 毎年2月末日・毎年8月末日

投 資 主 総 会: 2年に1回以上開催

同 基 準 日: 本投資法人規約に定める日

分配金受領基準日: 毎年2月末日・8月末日

投資主名簿等管理人: 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社

同 事 務 取 扱 場 所: 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部

(郵便物送付先) 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部

(電話お問い合わせ先) ☎ 0120-288-324(フリーダイヤル 平日 9時~17時)

上場金融商品取引所: 東京証券取引所(証券コード: 3295)

◎住所変更等手続きについて

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

◎分配金について

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

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

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