

HPのご案内 <http://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。



ヒューリックリート投資法人

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



第8期 資産運用報告

自 2017年9月1日 至 2018年2月28日



ヒューリックリート投資法人

東京都中央区八丁堀二丁目26番9号

<http://www.hulic-reit.co.jp/>



TOKYO
COMMERCIAL PROPERTIES
NEXT
GENERATION ASSETS



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8期(2018年2月期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の方強いご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

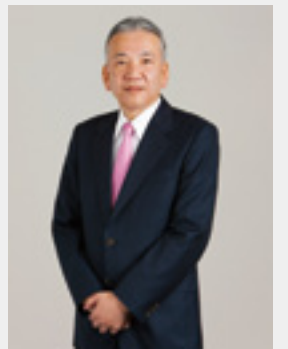
ここに、第8期の運用の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、2017年10月に上場後4回目の公募増資等により9,666百万円を調達し、借入金と併せて2017年11月にHULIC & New SHINBASHI、相鉄フレッサイン銀座七丁目(追加取得)及び相鉄フレッサイン東京六本木を取得いたしました。また、2017年12月にリーフみなとみらい(底地)の第一回目の譲渡、笹塚サウスビルの譲渡を完了いたしました。その結果、第8期末のポートフォリオは44物件(オフィス16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)、256,430百万円まで拡大しました。また、保有物件については、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を維持するなど、安定的な運用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8,183百万円(前期比15.3%増)、営業利益4,733百万円(同17.7%増)、当期純利益は4,214百万円(同19.4%増)を計上し、投資口1口当たりの分配金は3,797円となり、前期比419円の増配となりました。

なお、第9期(2018年8月期)に入り、2018年3月にヒューリック銀座7丁目ビルを11,000百万円で取得し、本投資法人のポートフォリオは45物件(オフィス17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)、267,430百万円に拡大いたしました。

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



ヒューリックリート投資法人

執行役員 時田 榮治

決算ハイライト

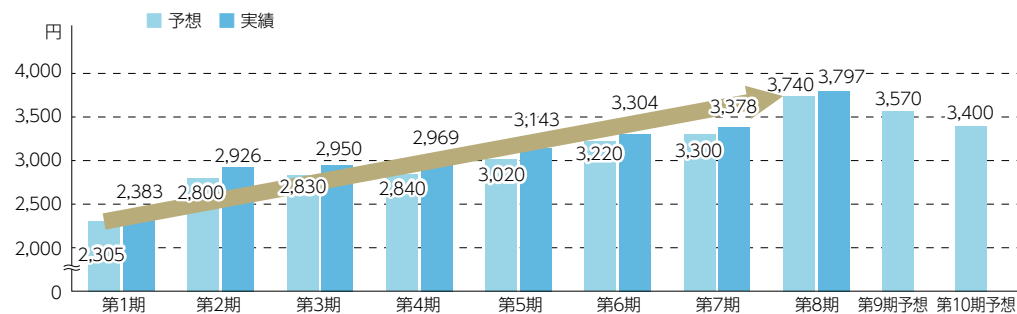
第8期 確定分配金(1口当たり)

3,797円

第9期 予想分配金(1口当たり) 3,570円

第10期 予想分配金(1口当たり) 3,400円

▶ 1口当たり分配金の推移



▶ 運用状況

営業収益 8,183百万円

営業利益 4,733百万円

経常利益 4,215百万円

当期純利益 4,214百万円

財務状況

LTV(注1) 42.1% 固定金利比率(注2) 96.6% 平均利率(注3) 0.69% 平均残存年数 4.4年

(注1) LTVは、以下の算式により求められます。有利子負債総額÷総資産額×100

(注2) 金利スワップ契約の締結による金利の固定化を含みます。

(注3) 各有利子負債の適用金利(金利スワップ契約の締結にて固定化した金利を含み、融資手数料等は含みません。)を加重平均して算出しています。

ポートフォリオサマリー

物件数 44物件

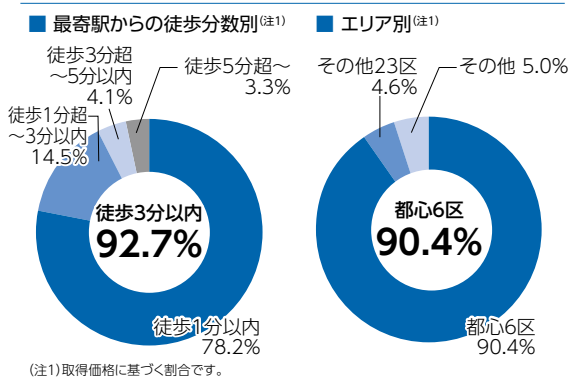
期末稼働率 99.7%

取得価格合計 2,564億円

TOKYO 東京商業・プロパティ

オフィス 16物件 商業施設 12物件

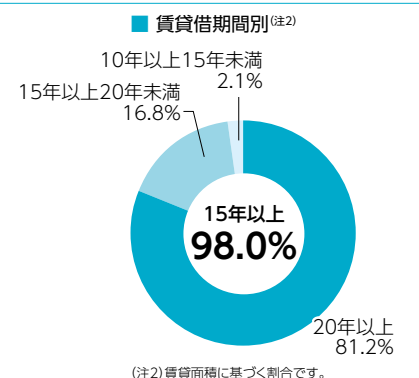
計28物件



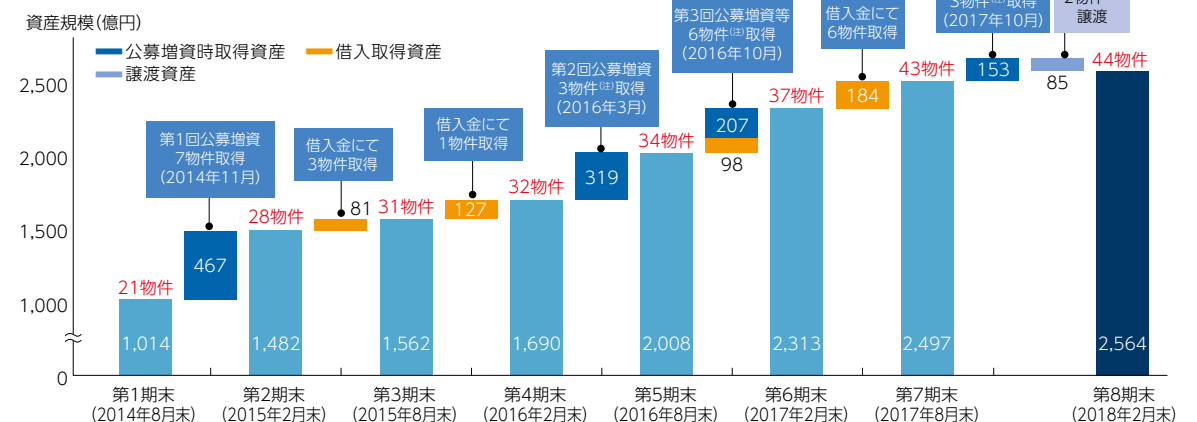
NEXT 次世代アセット

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

計16物件



上場来の資産規模の推移



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」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、次世代アセットへの投資により長期的に安定した収益の獲得を目指します。

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80～90%程度を投資します。

NEXT GENERATION ASSETS

有料老人ホーム ネットワークセンター ホテル

「次世代アセット」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、かつ、ヒューリックが積み上げ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」にポートフォリオの10～20%程度を投資します。

NEXT
10～20%
程度
TOKYO
80～90%
程度

オフィス



- 1 東京23区
- 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、利用権方式の施設
- 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 介護報酬の変動リスク回避のため、想定月額利用料^(※)が高価格帯に属する施設

(※)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、入居者の実感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



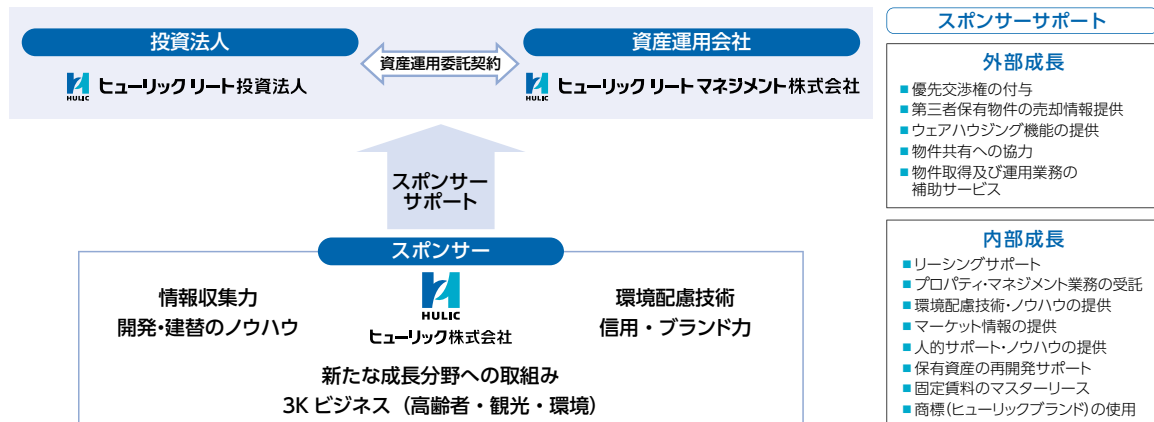
- 1 入居テナントグループが保有する通信網の橋渡し
- 2 都道府県間や各通信事業者のネットワークセンターとの結節機能を担う

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の増加等により、更なる需要の拡大が見込まれる施設

▶ヒューリックグループのサポートを最大限活用



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

御茶ノ水ソラシティ



所在地	東京都千代田区
徒歩分数	東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結

スポンサー開発 オフィス 駅直結

東京メトロ千代田線「新御茶ノ水」駅直結、JR線・東京メトロ丸ノ内線「御茶ノ水」駅から徒歩1分の位置に所在し、徒歩10分圏内の5駅9路線が利用可能です。築浅で高いスペックを備えた大型複合ビルであり、聖橋の南東方向に広がるランドマークとして存在感を発揮しています。

ヒューリック虎ノ門ビル



所在地	東京都港区
徒歩分数	東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅徒歩1分

スポンサー開発 オフィス 駅徒歩1分

東京メトロ銀座線「虎ノ門」駅から徒歩1分の「外堀通り」沿いに所在し、周辺では東京メトロ日比谷線の駅開業等を睨み、複数の開発計画が進行しています。優れた環境技術を導入する等、高いスペックを備えた最新鋭のオフィスビルです。

次世代アセット

トラストガーデン常磐松



スポンサー開発 有料老人ホーム

ヒューリックが開発した旧地名「常磐松」で知られる閑静な高級住宅地の一角に位置する、有料老人ホームです。

所在地 東京都渋谷区



相鉄フレッサイン東京六本木



スポンサー開発 ホテル

ヒューリックが開発した「六本木」エリアに所在する相鉄グループが運営するビジネスホテルです。

所在地 東京都港区



第8期のトピックス

▶ 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、3物件・約152億円を取得しました。

■ 第8期取得物件

HULIC &New SHINBASHI

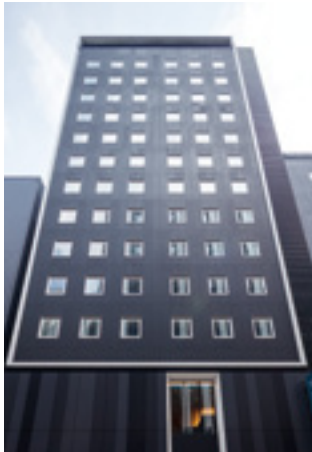


- 「新橋」駅近くの路面型飲食店舗が集積するエリアに立地
- ヒューリックの自社開発の商業施設「&New」シリーズ第2弾
- 低層階は飲食店舗、上層階はサービスオフィスで構成
- 緑化にも配慮した先進的なデザインで、飲食店舗フロアにはオープンデッキ等も設置

所在地	東京都港区
取得価格	3,100百万円
不動産鑑定評価額 ^(注1)	3,150百万円
NOI利回り ^(注2)	3.9%
最寄駅	都営地下鉄三田線「内幸町」駅
駅徒歩	3分
稼働率	100.0%



相鉄フレッサイン銀座七丁目(追加取得)



- 日本屈指の高級商業地である「銀座・有楽町」エリアに立地
- スポンサー開発ホテルの追加取得(完全所有化)
- 幅広い客室構成により、ビジネス、インバウンド等の様々な利用シーンに対応

所在地	東京都中央区
取得価格	7,150百万円
不動産鑑定評価額 ^(注1)	7,160百万円
NOI利回り ^(注2)	3.8%
最寄駅	東京メトロ銀座線他「銀座」駅
駅徒歩	5分
稼働率	100.0%



相鉄フレッサイン東京六本木



- 「六本木交差点」に至近に所在する希少立地
- スポンサー開発ホテルの準共有持分50%の取得(スポンサーとの共有)
- 国際色豊かな六本木は、都市観光拠点の中心に位置しており、ビジネスはもとより、国内外からのレジャー需要も取り込み可能

所在地	東京都港区
取得価格	5,000百万円
不動産鑑定評価額 ^(注1)	5,050百万円
NOI利回り ^(注2)	4.0%
最寄駅	東京メトロ日比谷線他「六本木」駅
駅徒歩	1分
稼働率	100.0%



(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=NOI/取得価格(鑑定評価(取得時点)上のNOIを基礎に算出しています)

■ 第8期譲渡物件

リーフみなとみらい(底地)



所在地	神奈川県横浜市西区
帳簿価額	11,765百万円
不動産鑑定評価額 ^(注1)	13,100百万円
譲渡価格	13,100百万円
譲渡先	ヒューリック株式会社
譲渡日	下記の通り

2017年12月15日	2018年4月27日(予定)	2018年9月27日(予定)
準共有持分55%の譲渡	準共有持分30%の譲渡	準共有持分15%の譲渡
譲渡差額 ^(注2) 734百万円	譲渡差額 ^(注2) 400百万円	譲渡差額 ^(注2) 200百万円
第8期(2018年2月期)	第9期(2018年8月期)	第10期(2019年2月期)

譲渡の理由

- 本物件上の建物について、マーケット環境及び将来的なテナント構成に関する可能性等を総合的に検討した結果、現時点で底地を譲渡処分することが適切であると判断

笹塚サウスビル



所在地	東京都渋谷区
帳簿価額	2,154百万円
不動産鑑定評価額 ^(注1)	2,170百万円
譲渡価格	2,230百万円
譲渡先	非開示
譲渡日	2017年12月22日

譲渡の理由

- 本物件について、今後必要となる修繕・更新費用等を反映した収益力及び所有形態等の個別的要因等を勘案し、譲渡を決定

(注1)第7期末(2017年8月末)時点の鑑定評価額を記載しています。

(注2)帳簿価格と譲渡価格の差額に、譲渡(予定)日における準共有持分割合を乗じて算出した額であり、百万円未満を四捨五入して記載しています。

第8期のトピックス

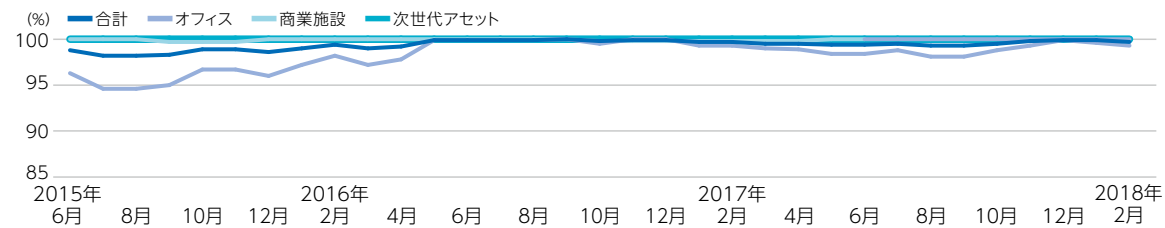
▶「物件競争力」に基づく内部成長の実現

- 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むことで、賃料増額更改実績を着実に積み上げるとともに、新規上場以来、高いポートフォリオ稼働率を維持しています。
- オフィスを中心とする保有物件において、ポートフォリオの収益力向上に向けた取り組みを実践しています。

■「物件競争力」に基づく高稼働率の維持及び賃料上昇

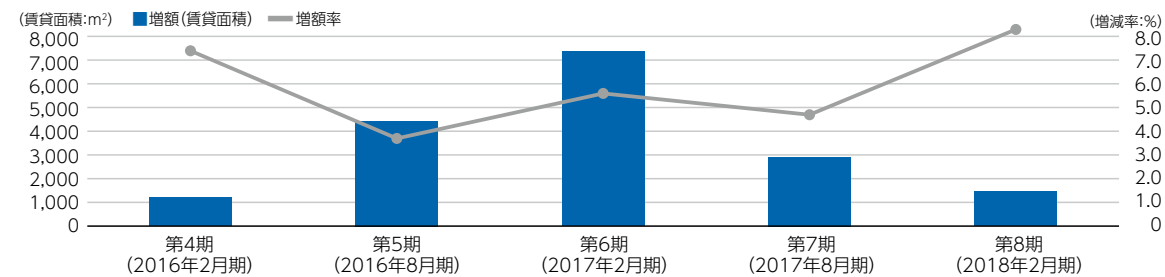
稼働率の推移

第8期(2018年2月期)のポートフォリオ稼働率は99.7%(うち東京コマーシャルプロパティは99.5%)



オフィス賃料の更改実績

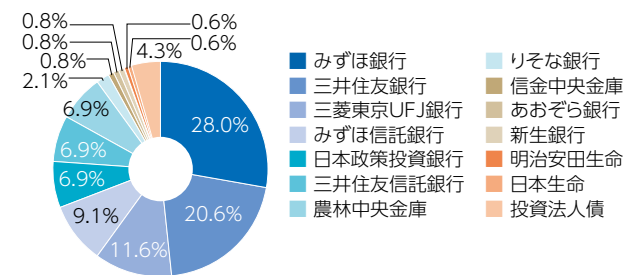
第8期(2018年2月期)は賃貸面積ベース^(注)で約10%、増額率約8%を達成



(注)第8期におけるオフィス更改対象全体に占める増額更改分の割合をいいます。

財務運営

有利子負債の調達先 第8期末(2018年2月末)

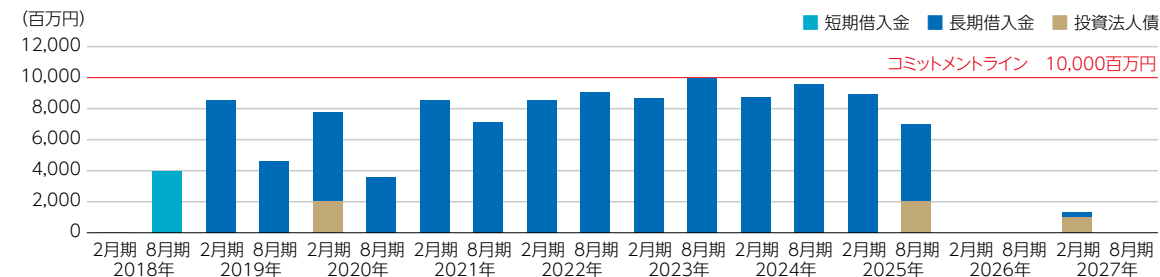


	第7期末(2017年8月末)	第8期末(2018年2月末)
有利子負債総額	115,850百万円	115,850百万円
固定金利比率 ^{(注1)(注2)}	96.6%	96.9%
平均利率 ^(注2)	0.69%	0.69%
平均利率 ^(注2) (アップフロントフィー含む)	0.83%	0.84%
平均残存期間 ^(注2)	4.9年	4.4年

(注1)金利スワップ契約の締結による金利の固定化を含みます。

(注2)固定金利比率及び、平均残存期間は小数第2位、平均利率は小数第3位を四捨五入しています。

有利子負債の返済期限の分散状況 第8期末(2018年2月末)



サステナビリティへの取り組み

本投資法人のスポンサーであるヒューリック株式会社では、「私たちは、お客さまの社会活動の基盤となる商品・サービスを提供することにより、永く『安心と信頼に満ちた社会』の実現に貢献します。」との企業理念のもと、「ヒューリック環境方針」を掲げ、サステナビリティに配慮した不動産事業を行っています。

本投資法人が資産運用業務を委託するヒューリックリートマネジメント株式会社は、ヒューリック株式会社の企業理念を共有し、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)(以下、併せて「ESG」といいます。)への配慮が、本投資法人の中長期的な投資主価値の最大化につながると考え、「サステナビリティ方針」を策定し、これを実践していきます。

サステナビリティ方針

コンプライアンスとリスク管理	法令・規則を遵守 自然環境、有害物質等のリスク評価によるサステナブル配慮	環境マネジメントシステム	省エネ・CO ₂ 排出削減等の継続的改善
地球温暖化防止	エネルギー効率の改善、CO ₂ 排出削減を推進	循環型社会	「リデュース・リユース・リサイクル」の3Rを推進
ステークホルダーとのコラボレーション	ステークホルダーとの双方向のコミュニケーションによる連携等の向上、地域社会の持続的な発展に貢献		

■ MSCI ジャパン ESG セレクト・リーダーズ指数への組入れ

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」に組入れられました。当該指数は、MSCI ジャパンIMI トップ500 指数構成銘柄の中から、ESGに優れた企業を選別して構成される指数です。

なお、本指数は、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、2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、環境配慮やサステナビリティに関する取り組みについて「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面で共に高い評価を受け「Green Star」を取得し、同時に総合スコアによる5段階の相対評価である「GRESBレーティング」において、上位から2番目の評価である「4スター」を取得しました。



DBJ Green Building認証の取得

本投資法人は、以下の物件について、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。



ポートフォリオマップ (2018年2月28日時点)

▶ポートフォリオ一覧

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)
オフィス	OF-01	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区	36,750
	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	2,670
	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
		オフィス(16物件) 小計		150,192
商業施設	RE-01	大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	9,456
	RE-02	大井町再開発ビル1号棟	東京都品川区	6,166
	RE-03	ダイニングスクエア秋葉原ビル	東京都千代田区	3,200
	RE-04	ヒューリック神宮前ビル	東京都渋谷区	2,660
	RE-05	ヒューリック新宿三丁目ビル	東京都新宿区	5,550
	RE-06	横浜山下町ビル	神奈川県横浜市	4,850
	RE-07	リーフみなとみらい(底地)	神奈川県横浜市	5,265
	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
		商業施設(12物件) 小計		51,519
東京コマース・プロパティ(28物件) 中計				201,711
有料老人ホーム	NH-01	アリア松原	東京都世田谷区	3,244
	NH-02	トラストガーデン用賀の杜	東京都世田谷区	5,390
	NH-03	トラストガーデン桜新町	東京都世田谷区	2,850
	NH-04	トラストガーデン杉並宮前	東京都杉並区	2,760
	NH-05	トラストガーデン常盤松	東京都渋谷区	3,030
	NH-06	SOMPOケア ラヴィーレ北鎌倉	神奈川県鎌倉市	1,780
		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(16物件) 中計				54,719
44物件 合計				256,430



RE-06 商業施設 駅徒歩1分
横浜山下町ビル



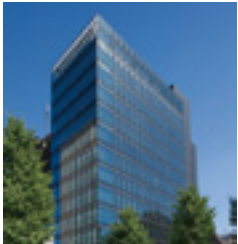
RE-07 商業施設 駅徒歩3分
リーフみなとみらい(底地)



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 駅直結
ラピロス六本木



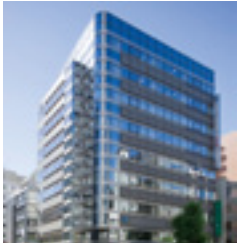
OF-05 オフィス 駅徒歩6分
ヒューリック高田馬場ビル



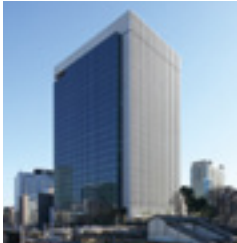
OF-06 オフィス 駅徒歩1分
ヒューリック神田ビル



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



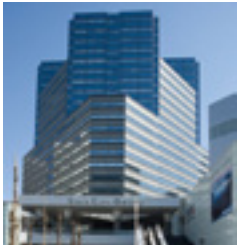
OF-09 オフィス 駅直結
御茶ノ水ソラシティ



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



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-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-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

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４期	第５期	第６期	第７期	第８期
		自 2015年 9月 1日 至 2016年 2月29日	自 2016年 3月 1日 至 2016年 8月31日	自 2016年 9月 1日 至 2017年 2月28日	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
営業収益	百万円	4,819	5,825	6,685	7,098	8,183
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(4,819)	(5,825)	(6,685)	(7,098)	(7,460)
営業費用	百万円	2,152	2,443	2,789	3,077	3,449
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(1,615)	(1,802)	(2,024)	(2,243)	(2,390)
営業利益	百万円	2,667	3,382	3,896	4,021	4,733
経常利益	百万円	2,319	3,008	3,453	3,530	4,215
当期純利益	百万円	2,318	3,007	3,452	3,529	4,214
総資産額	百万円	178,813	213,084	244,942	264,657	275,428
（対前期比）	%	(+7.6)	(+19.2)	(+15.0)	(+8.0)	(+4.1)
純資産額	百万円	88,936	120,545	135,504	135,581	145,932
（対前期比）	%	(+0.0)	(+35.5)	(+12.4)	(+0.1)	(+7.6)
出資総額	百万円	86,617	117,537	132,051	132,051	141,717
発行済投資口の総口数	口	781,000	957,000	1,045,000	1,045,000	1,110,000
1口当たり純資産額	円	113,874	125,961	129,669	129,743	131,470
分配総額	百万円	2,318	3,007	3,452	3,530	4,214
配当性向（注2）	%	100.0	99.9	100.0	100.0	99.9
1口当たり当期純利益（注3）	円	2,968	3,235	3,355	3,377	3,873
1口当たり分配金額	円	2,969	3,143	3,304	3,378	3,797
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,969)	(3,143)	(3,304)	(3,378)	(3,797)
（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）	%	49.7 (△3.8)	56.6 (+6.9)	55.3 (△1.3)	51.2 (△4.1)	53.0 (+1.8)
自己資本利益率（年換算）（注5）	%	2.6 (5.2)	2.9 (5.7)	2.7 (5.4)	2.6 (5.2)	3.0 (6.0)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	32	34	37	43	44
総賃貸可能面積	m ²	198,609.95	215,213.73	229,069.42	245,476.40	249,606.06
期末稼働率	%	99.4	100.0	99.7	99.3	99.7

(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4期781,000口、第5期929,533口、第6期1,028,908口、第7期1,045,000口、第8期1,088,099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4期182日、第5期184日、第6期181日、第7期184日、第8期181日)により年換算したものを記載しています。

(2)当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、本投資法人の資産運用会社であるヒューリックリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2013年11月7日に設立され、同年11月25日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第88号）。その後、本投資法人は、2014年2月6日を払込期日として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、2017年10月31日上場後4回目となる公募増資及び同年11月20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1,110,000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、雇用・所得環境の着実な改善等を背景に、緩やかな回復基調が続きました。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がら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、2017年11月に相鉄フレッサイン銀座七丁目（追加取得）、HULIC &New SHINBASHI及び相鉄フレッサイン東京六本木の計3物件（取得価格合計15,250百万円）を取得し、同年12月にリーフみなとみらい（底地）の準共有持分の一部及び笹塚サウスビルを譲渡しました。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44物件、取得価格の合計は256,430百万円となりました。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。

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）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、2017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「Green Star」を取得し、同時に「GRESBレーティング」において、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、DBJ Green Building認証^(注)の取得についても継続的に取り組んでおり、「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」及び「大井町再開発ビル2号棟」に関して当該認証を取得しています。

(注) 「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イ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。

②資金調達の概要

本投資法人は、当期において、資産の取得資金に充当するため、2017年10月31日に9,190百万円の資金を公募増資により、同年11月1日に5,000百万円の資金を短期借入金により調達しました。その後、同年11月20日に実施された第三者割当による増資の手取金及び物件の譲渡代金の一部を当該短期借入金の弁済資金に充当し、同年12月に全額返済しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は115,850百万円（短期借入金3,960百万円、1年内返済予定の長期借入金8,550百万円、長期借入金98,340百万円、投資法人債5,000百万円）となり、総資産有利子負債比率（以下「LTV」といいます。）は42.1%となりました。

なお、当期末時点の本投資法人の発行体格付は以下のとおりです。

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

③業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の営業収益は8,183百万円（前期比15.3%増）、営業利益は4,733百万円（前期比17.7%増）、借入金に係る支払利息等を控除した後の経常利益は4,215百万円（前期比19.4%増）、当期純利益は4,214百万円（前期比19.4%増）となりました。

また、当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、投資口1口当たりの分配金は3,797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)

(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。

〈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	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	決算年月	2016年 2 月	2016年 8 月	2017年 2 月	2017年 8 月	2018年 2 月
	最高(円)	185,300	194,800	196,100	186,000	173,000
	最低(円)	127,600	172,800	172,800	165,300	155,900

(4)分配金等の実績

当期(第8期)の分配金は、1口当たり3,797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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 2015年 9 月 1 日 至 2016年 2 月29日	自 2016年 3 月 1 日 至 2016年 8 月31日	自 2016年 9 月 1 日 至 2017年 2 月28日	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
当期末処分利益総額	2,318,971千円	3,008,134千円	3,452,871千円	3,530,068千円	4,214,994千円
利益留保額	182千円	283千円	191千円	58千円	324千円
金銭の分配金総額	2,318,789千円	3,007,851千円	3,452,680千円	3,530,010千円	4,214,670千円
(1口当たり分配金)	(2,969円)	(3,143円)	(3,304円)	(3,378円)	(3,797円)
うち利益分配金総額	2,318,789千円	3,007,851千円	3,452,680千円	3,530,010千円	4,214,670千円
(1口当たり利益分配金)	(2,969円)	(3,143円)	(3,304円)	(3,378円)	(3,797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のニーズにより、今後も良好な状況が続くものと予想されます。また、不動産売買市場については、低金利環境下での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^(注2)への投資により長期的かつ安定した収益の獲得を目指します。また、中長期的に投資主価値を最大化していくために、外部成長及び内部成長の両面においてヒューリックグループによるサポートを活用しつつ、本資産運用会社独自の取組みも組み合わせながら、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模と価値の成長を目指します。

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

(注1)「東京コマーシャル・プロパティ」とは、オフィス及び商業施設のうち、本投資法人の基本理念に合致する資産を総合的に包含する本投資法人特有の概念であり、具体的には、オフィスにおいては、東京23区内にあって、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」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、将来的な社会的ニーズの高まりと、将来にわたって堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する賃貸不動産であり、原則として単一のテナントとなる事業者との間に長期賃貸借契約を締結する施設をいい、現時点では、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」を次世代アセットと位置付けています。なお、将来において、社会的ニーズの高まりと、堅実な需要が見込まれると本投資法人が判断する場合には、次世代アセットの具体的範囲は拡大し又は変化することがあります。

(6)決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資産の取得

本投資法人は、2018年3月29日付けで、以下の<第9期取得済資産>欄記載の不動産信託受益権を取得しました。

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・都市計画税の精算分及び消費税等)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。

<第9期取得済資産>

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	東京都中央区	2018年 3 月29日	11,000	ヒューリック株式会社

2.投資法人の概況

(1)出資の状況

	第4期 2016年 2 月29日現在	第5期 2016年 8 月31日現在	第6期 2017年 2 月28日現在	第7期 2017年 8 月31日現在	第8期 2018年 2 月28日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	781,000口	957,000口	1,045,000口	1,045,000口	1,110,000口
出資総額	86,617百万円	117,537百万円	132,051百万円	132,051百万円	141,717百万円
投資主数	5,875人	7,897人	7,280人	7,238人	8,460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)	267,332	24.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	147,567	13.29
ヒューリック株式会社	126,620	11.40
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	49,184	4.43
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	46,508	4.18
野村信託銀行株式会社(投信口)	45,336	4.08
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	16,508	1.48
THE BANK OF NEW YORK MELLON SA/NV 10	14,445	1.30
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	12,483	1.12
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	11,472	1.03
合 計	737,455	66.43

(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。

(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 (注2)	新日本有限責任監査法人	－	14,500千円

(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及び新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務の報酬が含まれています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

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

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

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

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

3.投資法人の運用資産の状況

(1)本投資法人の資産の構成

資産の種類	区 分	地域区分 (注1)	第7期 (2017年 8 月31日現在)		第8期 (2018年 2 月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)
信託不動産	東京コマーシャル・ プロパティ	都心6区	181,586	68.6	182,238	66.2
		その他23区	9,337	3.5	9,314	3.4
		その他	16,525	6.2	10,030	3.6
		計	207,449	78.4	201,583	73.2
	次世代アセット	都心6区	7,487	2.8	19,649	7.1
		その他23区	20,155	7.6	20,112	7.3
		その他	15,119	5.7	15,039	5.5
		計	42,761	16.2	54,801	19.9
	信託不動産合計		250,211	94.5	256,385	93.1
	預金・その他の資産		14,446	5.5	19,042	6.9
資産総額		264,657	100.0	275,428	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(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
御茶ノ水ソラシティ(注6)	37,457,374	13,923.42	13,822.09	99.3	(注5)	オフィス
ヒューリック神谷町ビル(注6)	37,036,146	22,740.96	22,740.96	100.0	12.9	オフィス
ヒューリック虎ノ門ビル	18,191,201	8,574.65	8,574.65	100.0	6.3	オフィス
相鉄フレッサイン銀座七丁目	11,566,831	6,984.32	6,984.32	100.0	(注5)	ホテル
ヒューリック九段ビル(底地)	11,191,213	3,351.07	3,351.07	100.0	3.6	オフィス
大井町再開発ビル2号棟	9,407,658	14,485.66	14,485.66	100.0	4.2	商業施設
虎ノ門ファーストガーデン(注6)	8,364,465	5,689.97	5,689.97	100.0	3.9	オフィス
千葉ネットワークセンター	7,068,345	23,338.00	23,338.00	100.0	3.0	ネットワークセンター
ラビロス六本木(注6)	6,759,632	6,730.52	6,730.52	100.0	4.0	オフィス
大井町再開発ビル1号棟(注6)	6,277,259	10,612.67	10,612.67	100.0	2.9	商業施設
合 計	153,320,128	116,431.24	116,329.91	99.9	—	

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

(注6)「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。「ヒューリック神谷町ビル」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(70.0%)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。「ラビロス六本木」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。。「大井町再開発ビル1号棟」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区分所有権の共有持分(約82.6%)に相当する数値を記載しています。

(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	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価額 (百万円) (注1)			
東京コーポリアルプロパティ	オフィス	ヒューリック神谷町ビル	東京都港区虎ノ門四丁目3番13号	不動産信託受益権	37,036	42,400		
		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	12,500		
		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	8,364	11,300		
		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	6,759	8,130		
		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	3,828	4,790		
		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5号	不動産信託受益権	3,649	3,990		
		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1号	不動産信託受益権	2,509	2,960		
		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	2,189	2,840		
		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	不動産信託受益権	37,457	42,315		
		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	2,659	2,950		
		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	1,620	1,900		
		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	4,500	4,490		
		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	18,191	20,800		
		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	5,118	5,420		
		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	3,491	3,590		
		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31号	不動産信託受益権	1,506	1,480		
	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	9,407	12,300		
		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	6,277	7,460		
		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2号	不動産信託受益権	3,195	3,840		
		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	2,649	3,500		
		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	5,559	7,370		
		横浜山下町ビル	神奈川県横浜市中区山下町36番地1(注2)	不動産信託受益権	4,735	5,660		
		リーフみなとみらい(底地)	神奈川県横浜市区西区みなとみらい四丁目6番5号	不動産信託受益権	5,294	5,830		
		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	3,502	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	1,206	1,260		
		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	3,418	3,590		
		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	3,154	3,290		
		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	3,108	3,190		
		次世代アセット	有料老人ホーム	アリア松原	東京都世田谷区松原五丁目34番6号	不動産信託受益権	3,197	4,270
				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	5,374	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	2,870	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	2,774	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	3,071	3,300
SOMPOケア ラヴィール北鎌倉	神奈川県鎌倉市大船字高野2713番2他(注2)			不動産信託受益権	1,850	1,800		
ネットワークセンター	池袋ネットワークセンター		東京都豊島区上池袋四丁目30番17号	不動産信託受益権	4,530	5,230		
	田端ネットワークセンター		東京都北区田端六丁目2番8号	不動産信託受益権	1,365	1,550		
	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	1,053	1,210		
	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	995	1,100		
	長野ネットワークセンター		長野県長野市大字鶴賀緑町1600番地12(注2)	不動産信託受益権	308	342		
	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1号	不動産信託受益権	7,068	7,180		
	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(注2)	不動産信託受益権	2,550	2,600		
	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	1,213	1,320		
	ホテル		相鉄フレッサイン銀座七丁目	東京都中央区銀座七丁目11番12号	不動産信託受益権	11,566	11,800	
			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	5,011	5,100	
合 計				256,385	293,967			

(注1)「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。

(注2) 横浜山下町ビル、SOMPOケア ラヴィール北鎌倉、長野ネットワークセンター及び札幌ネットワークセンターの所在地は、住居表示未実施地区のため、土地の地番を記載しています。

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 7 期 (自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日)				第 8 期 (自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日)					
		テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3)(注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 期間中 (千円) (注3)(注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)		
東京 コーポ リアル プロパ ティ	オ フィ ス	ヒューリック神谷町ビル	1	95.0	930,617	13.1	1	100.0	959,500	12.9	
		ヒューリック九段ビル(底地)	1	100.0	265,002	3.7	1	100.0	265,002	3.6	
		虎ノ門ファーストガーデン	1	100.0	296,843	4.2	1	100.0	289,051	3.9	
		ラピロス六本木	1	100.0	291,911	4.1	1	100.0	296,144	4.0	
		ヒューリック高田馬場ビル	1	100.0	176,859	2.5	1	100.0	174,699	2.3	
		ヒューリック神田ビル	1	100.0	135,125	1.9	1	100.0	135,215	1.8	
		ヒューリック神田橋ビル	1	100.0	88,168	1.2	1	100.0	79,961	1.1	
		ヒューリック蛸殻町ビル	1	100.0	103,859	1.5	1	100.0	104,968	1.4	
		御茶ノ水ソラシティ	1	100.0	(注4)	(注4)	1	99.3	(注4)	(注4)	
		ヒューリック東上野一丁目ビル	1	100.0	97,752	1.4	1	100.0	98,176	1.3	
		笹塚サウスビル	1	100.0	90,152	1.3	—	—	56,279	0.8	
		東京西池袋ビルディング	1	51.5	51,400	0.7	1	100.0	42,062	0.6	
		ゲートシティ大崎	2	100.0	154,583	2.2	2	100.0	159,159	2.1	
		ヒューリック虎ノ門ビル	1	100.0	468,091	6.6	1	100.0	470,688	6.3	
		ヒューリック渋谷一丁目ビル	1	100.0	65,810	0.9	1	80.8	118,069	1.6	
	ヒューリック東日本橋ビル	1	100.0	88,877	1.3	1	100.0	108,253	1.5		
	ヒューリック神保町ビル	1	100.0	27,723	0.4	1	100.0	43,489	0.6		
	商 業 施 設	大井町再開発ビル2号棟	1	100.0	312,000	4.4	1	100.0	312,026	4.2	
		大井町再開発ビル1号棟	1	100.0	218,931	3.1	1	100.0	218,931	2.9	
		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	87,539	1.2	1	100.0	87,894	1.2	
		ヒューリック新宿三丁目ビル	1	100.0	153,998	2.2	1	100.0	164,120	2.2	
		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)	1	100.0	267,000	3.8	1	100.0	204,628	2.7	
		オーキッドスクエア	1	100.0	83,082	1.2	1	100.0	94,003	1.3	
		ヒューリック等々力ビル	1	100.0	56,178	0.8	1	100.0	49,919	0.7	
		ヒューリック大森ビル	1	100.0	88,193	1.2	1	100.0	109,088	1.5	
		HULIC &New SHIBUYA	1	100.0	22,628	0.3	1	100.0	69,669	0.9	
		HULIC &New SHINBASHI	—	—	—	—	1	100.0	55,706	0.7	
		次 世 代 ア セ ッ ト	有 料 老 人 ホ ー ム	アリア松原	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)
トラストガーデン用賀の杜				1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
トラストガーデン桜新町				1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
トラストガーデン杉並宮前	1			100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
トラストガーデン常盤松	1			100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
SOMPOケア ラヴィール北鎌倉	1			100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)	
ネ ッ ト ワ ー ク セ ン タ ー	池袋ネットワークセンター		1	100.0	135,600	1.9	1	100.0	135,600	1.8	
	田端ネットワークセンター		1	100.0	45,088	0.6	1	100.0	45,088	0.6	
	広島ネットワークセンター		1	100.0	43,845	0.6	1	100.0	43,845	0.6	
	熱田ネットワークセンター		1	100.0	36,743	0.5	1	100.0	36,743	0.5	
	長野ネットワークセンター		1	100.0	17,587	0.2	1	100.0	17,026	0.2	
	千葉ネットワークセンター		1	100.0	223,645	3.2	1	100.0	223,633	3.0	
	札幌ネットワークセンター		1	100.0	83,706	1.2	1	100.0	83,706	1.1	
	京阪奈ネットワークセンター		1	100.0	47,047	0.7	1	100.0	47,047	0.6	
ホ テ ル	相鉄フレッサイン銀座七丁目		1	100.0	91,200	1.3	1	100.0	(注4)	(注4)	
	相鉄フレッサイン東京六本木	—	—	—	—	1	100.0	(注4)	(注4)		
合 計		44	99.3	7,098,975	100.0	45	99.7	7,460,605	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)及びリーフみなとみらい(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。

(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

2018年2月28日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超(注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	61,647	53,097	－
合 計		61,647	53,097	－

(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

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、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

2018年2月28日現在の各保有資産に関し、2018年2月期(第8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
大井町再開発ビル2号棟	東京都品川区	受変電設備・非常用発電機設備更新工事	自 2017年 3 月 至 2018年 3 月	202	－	3
ラビロス六本木	東京都港区	空調設備更新工事(3期)	自 2018年 3 月 至 2018年 6 月	39	－	－
ヒューリック等々力ビル	東京都世田谷区	B2階 テナント誘致用A工事	自 2018年 8 月 至 2018年10月	12	－	－
ヒューリック東上野一丁目ビル	東京都台東区	空調設備更新工事	自 2018年 9 月 至 2018年11月	100	－	－
ヒューリック神保町ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2018年10月 至 2018年12月	30	－	－

(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265,356千円であり、修繕費に計上した125,066千円と合わせ、合計390,422千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)
ラビロス六本木	東京都港区	空調設備更新工事(2期)	自 2017年 9 月 至 2018年 2 月	72
その他				192
合 計				265

(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 7 期 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	第 8 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
(a) 資産運用報酬	670,062千円	850,996千円
(b) 資産保管手数料	12,473千円	12,991千円
(c) 一般事務委託手数料	39,659千円	41,167千円
(d) 役員報酬	6,000千円	6,000千円
(e) その他営業費用	105,899千円	148,381千円
合 計	834,094千円	1,059,536千円

(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7期49,625千円、第8期38,125千円)、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8期29,162千円)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	2017年 8 月 8 日	1,980	1,980	0.2427%	2018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	1,386					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		594	594					
	株式会社みずほ銀行(注5)	2017年11月 1 日	—	—	0.1861%	2017年12月15日			
	小計		3,960	3,960					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2014年 2 月 7 日	2,570	2,570	0.7738%	2019年 2 月 7 日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,950	1,950					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		1,100	1,100					
	みずほ信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	農林中央金庫		1,660	1,660					
	株式会社りそな銀行	220	220	0.4350%	2019年 8 月30日				
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000						
	株式会社三井住友銀行	960	960						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	550	550						
	みずほ信託銀行株式会社	300	300						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500	0.4845%	2020年 2 月28日				
	農林中央金庫	500	500						
	株式会社りそな銀行	170	170						
	信金中央金庫	200	200						
	株式会社あおぞら銀行	200	200						
	株式会社新生銀行	200	200	0.4810%	2020年 8 月31日				
	株式会社みずほ銀行	1,650	1,650						
	株式会社三井住友銀行	890	890						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	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	0.1700%	2020年 8 月31日				
	株式会社りそな銀行	140	140						
	信金中央金庫	300	300						
	株式会社三井住友銀行	2015年 3 月 9 日	2,000			2,000			
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	2016年 2 月29日	150	150	1.1713%	2021年 2 月 7 日			
	農林中央金庫	409	409						
	株式会社みずほ銀行	2,560	2,560						
	株式会社三井住友銀行	1,950	1,950						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	1,060	1,060						
	みずほ信託銀行株式会社	2014年 2 月 7 日	1,050	1,050	0.6750%	2021年 8 月31日			
	三井住友信託銀行株式会社	1,660	1,660						
	株式会社りそな銀行	270	270						
	株式会社みずほ銀行	2,800	2,800						
	株式会社三井住友銀行	2,110	2,110						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	2015年 2 月27日	830	830	0.6750%	2021年 8 月31日			
	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						
		300	300						

	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	2,385	2,385	0.7730%	2022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		1,710	1,710						
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		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	0.4173%	2022年 2 月28日					
	株式会社みずほ銀行	150	150							
	株式会社三井住友銀行	75	75							
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	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	1.6100%	2022年 8 月 7 日					
	農林中央金庫	500	500							
	株式会社日本政策投資銀行	2,450	2,450							
	株式会社みずほ銀行	1,144	1,144			0.7488%				2022年 8 月31日
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	710	710							
	みずほ信託銀行株式会社	549	549							
	三井住友信託銀行株式会社	414	414							
	農林中央金庫	414	414							
	株式会社りそな銀行	125	125	0.7550%	2022年 8 月31日					
	株式会社日本政策投資銀行	414	414							
	株式会社みずほ銀行	650	650	0.5538%	2022年 8 月31日					
	株式会社三井住友銀行	500	500							
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	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	0.4099%	2023年 2 月28日					
	株式会社りそな銀行	150	150							
	株式会社みずほ銀行	1,350	1,350							
	株式会社三井住友銀行	800	800							
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	550	550							
	みずほ信託銀行株式会社	530	530	0.6031%	2023年 2 月28日					
	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	0.4620%	2023年 8 月31日					
	株式会社みずほ銀行	1,500	1,500							
	株式会社三井住友銀行	1,200	1,200							
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	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	0.6564%	2023年 8 月31日					
	農林中央金庫	245	245							
	株式会社りそな銀行	150	150							
	株式会社みずほ銀行	1,377	1,377							
	株式会社三井住友銀行	839	839							
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	565	565	0.4620%	2023年 8 月31日					
	みずほ信託銀行株式会社	546	546							
三井住友信託銀行株式会社	409	409								
株式会社新生銀行	141	141								
株式会社みずほ銀行	1,863	1,863								
株式会社三井住友銀行	1,411	1,411	0.6564%	2023年 8 月31日						
株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	600	600								
みずほ信託銀行株式会社	917	917								
三井住友信託銀行株式会社	500	500								
農林中央金庫	500	500								
株式会社りそな銀行	302	302	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								
株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	300	300								
株式会社日本政策投資銀行	809	809								
日本生命保険相互会社	500	500	0.5188%	2024年 2 月29日						
株式会社みずほ銀行	1,000	1,000								
株式会社三井住友銀行	1,977	1,977								
株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	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	0.6485%	2024年 2 月29日						
農林中央金庫	569	569								
株式会社日本政策投資銀行	1,900	1,900								
明治安田生命保険相互会社	500	500								
株式会社みずほ銀行	1,754	1,754								
株式会社三井住友銀行	1,400	1,400	0.7800%	2024年 8 月30日						
株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	1,048	1,048								
みずほ信託銀行株式会社	705	705								
三井住友信託銀行株式会社	622	622								
農林中央金庫	610	610								
株式会社りそな銀行	520	520	0.5913%	2024年 8 月30日						
株式会社みずほ銀行	215	215								
信金中央金庫	140	140								
株式会社新生銀行	140	140								
	140	140								

	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	250	250	1.4600%	2025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		125	125					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		125	125					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 2 月 7 日	969	969	0.8500%	2025年 2 月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,725	1,725					
	株式会社三井住友銀行		1,203	1,203					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	2017年 8 月31日	753	753	0.6574%	2025年 2 月28日			
	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	2017年 8 月31日	682	682	0.6574%	2025年 2 月28日			
	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	2017年 8 月31日	140	140	0.6574%	2025年 2 月28日			
	株式会社新生銀行		140	140					
	株式会社みずほ銀行		1,531	1,531					
	株式会社三井住友銀行	2017年 8 月31日	1,267	1,267	0.7246%	2025年 8 月29日			
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)		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	2017年 8 月31日	410	410	0.7246%	2025年 8 月29日			
	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	2015年 2 月27日	230	230	1.7500%	2027年 2 月26日			
	株式会社みずほ銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行		75	75					
	株式会社三菱東京UFJ銀行(注4)	2015年 2 月27日	75	75	1.7500%	2027年 2 月26日			
	小計		106,890	106,890					
	合 計			110,850					

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

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

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

(注4) 2018年4月1日付で「株式会社三菱UFJ銀行」に商号変更しています。

(注5) 2017年11月1日に5,000百万円の借入れを行い、同年12月15日に全額期限弁済しています。

(3)投資法人債

当期末において本投資法人が発行している投資法人債は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2015年 8月31日	2,000	2,000	0.950	2025年 8月29日	期限一括	(注1)	無担保 (注2)
第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)
合 計		5,000	5,000					

6.期中の売買状況

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

資産の種類	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価額 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	売却損益 (百万円) (注3)
不動産信託受益権	相鉄フレッサイン銀座七丁目(追加取得)	2017年11月 1 日	7,150	—	—	—	—
不動産信託受益権	HULIC &New SHINBASHI	2017年11月 1 日	3,100	—	—	—	—
不動産信託受益権	相鉄フレッサイン東京六本木	2017年11月 1 日	5,000	—	—	—	—
不動産信託受益権	リーフみなとみらい(底地)(注4)	—	—	2017年12月15日	7,205	6,471	712
不動産信託受益権	笹塚サウスビル	—	—	2017年12月22日	2,230	2,154	10
合 計		—	15,250	—	9,435	8,625	722

(注1)「取得価額」及び「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注2)「帳簿価額」は売却時点における金額を記載しています。
(注3)「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及び譲渡に係る費用を控除した金額を記載しています。
(注4)「譲渡価額」、「帳簿価額」及び「売却損益」は、本譲渡に係る準共有持分55%相当の金額を記載しています。

(2)その他の資産の売買状況等

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

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引 年月日	取得又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	不動産 信託受 益権	相鉄フレッサイン銀座七丁目 (追加取得)	2017年 11月 1 日	7,150	7,160	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9 月 1 日
取得	不動産 信託受 益権	HULIC &New SHINBASHI	2017年 11月 1 日	3,100	3,150	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9 月 1 日
取得	不動産 信託受 益権	相鉄フレッサイン東京六本木	2017年 11月 1 日	5,000	5,050	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9 月 1 日
譲渡	不動産 信託受 益権	リーフみなとみらい(底地)	2017年 12月15日	7,205	7,205 (注3)	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 8 月31日
譲渡	不動産 信託受 益権	笹塚サウスビル	2017年 12月22日	2,230	2,170	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 8 月31日
合 計				24,685	24,735	—	—

(注1)「取得又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
(注2)上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注3)本物件全体に係る不動産鑑定評価額に譲渡対象の準共有持分割合(55%)を乗じた額を記載しています。

②その他

該当事項はありません。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総 額	15,250百万円	9,435百万円
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	15,250百万円 (100.0%)	7,205百万円 (76.4%)
合 計	15,250百万円 (100.0%)	7,205百万円 (76.4%)

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	407,261	ヒューリックビルマネジメント株式会社	95,543	23.5
		東京不動産管理株式会社	91,099	22.4
その他賃貸事業費用	282,924	ヒューリックビルマネジメント株式会社	5,764	2.0
		東京不動産管理株式会社	1,398	0.5

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上記記載の支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。
ヒューリックビルド株式会社 59,114千円
東京不動産管理株式会社 8,869千円
ヒューリックビルマネジメント株式会社 2,220千円

(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、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7.経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3)不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4)自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5)海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(6)海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

8.その他

(1)お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

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

役員会開催日	承認事項	概 要
2017年10月13日	新投資口引受契約の締結について	同日開催の役員会で承認された新投資口の発行及び投資口売出しについて、新投資口の募集に関する事務をみずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び大和証券株式会社等に委託しました。
2017年12月13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2018年1月1日から2018年6月30日までの間とする投資法人債発行に係る包括決議を行うとともに、投資法人債の募集に関する事務並びに投資法人債の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、投資法人債の期中事務（財務代理人、発行代理人及び支払代理人の事務を含む。）を委託する候補会社を承認し、かかる投資法人債に関する一般事務の受託者の選任、一般事務の委託の範囲及び具体的な委託の条件、事務の委託に関して必要な一切の事項の決定を執行役員に一任しました。

(2)その他

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

Ⅱ.貸借対照表

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2017年 8 月31日)	当 期 (2018年 2 月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,606,126	12,433,608
信託現金及び信託預金	5,870,439	5,722,404
営業未収入金	13,736	10,217
前払費用	33,992	26,872
繰延税金資産	10	20
その他	2,611	—
流動資産合計	13,526,916	18,193,122
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,191,455	52,591,535
減価償却累計額	△ 3,602,748	△ 4,326,634
信託建物(純額)	45,588,706	48,264,900
信託構築物	311,516	319,545
減価償却累計額	△ 68,385	△ 80,439
信託構築物(純額)	243,130	239,105
信託機械及び装置	252,208	281,516
減価償却累計額	△ 72,612	△ 89,479
信託機械及び装置(純額)	179,595	192,037
信託工具、器具及び備品	24,074	27,824
減価償却累計額	△ 6,649	△ 8,676
信託工具、器具及び備品(純額)	17,424	19,147
信託土地	195,707,562	199,195,453
信託建設仮勘定	3,473	3,473
有形固定資産合計	241,739,893	247,914,118
無形固定資産		
信託借地権	8,471,289	8,471,289
その他	3,096	2,077
無形固定資産合計	8,474,385	8,473,366
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	20,576	20,340
長期前払費用	799,289	719,129
投資その他の資産合計	819,865	739,469
固定資産合計	251,034,144	257,126,954
繰延資産		
投資口交付費	59,894	75,036
投資法人債発行費	36,816	33,053
繰延資産合計	96,711	108,089
資産合計	264,657,772	275,428,167

(単位：千円)

	前 期(ご参考) (2017年 8 月31日)	当 期 (2018年 2 月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	519,583	233,871
短期借入金	3,960,000	3,960,000
1年内返済予定の長期借入金	—	8,550,000
未払金	797,806	998,357
未払費用	44,554	42,214
未払法人税等	815	1,009
未払消費税等	19,560	109,560
前受金	1,272,420	1,247,312
預り金	199	0
流動負債合計	6,614,941	15,142,325
固定負債		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	106,890,000	98,340,000
信託預り敷金及び保証金	10,571,234	11,013,169
固定負債合計	122,461,234	114,353,169
負債合計	129,076,175	129,495,494
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	132,051,528	141,717,678
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,530,068	4,214,994
剰余金合計	3,530,068	4,214,994
投資主資本合計	135,581,596	145,932,672
純資産合計	※2 135,581,596	※2 145,932,672
負債純資産合計	264,657,772	275,428,167

(単位：千円)

	前 期(ご参考)		当 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			
営業収益						
賃貸事業収入	※ 1	※ 3	6,774,278	※ 1	※ 3	7,119,623
その他賃貸事業収入	※ 1		324,697	※ 1		340,982
不動産等売却益			－	※ 2	※ 3	722,500
営業収益合計			7,098,975			8,183,105
営業費用						
賃貸事業費用	※ 1		2,243,059	※ 1		2,390,026
資産運用報酬			670,062			850,996
資産保管手数料			12,473			12,991
一般事務委託手数料			39,659			41,167
役員報酬			6,000			6,000
その他営業費用			105,899			148,381
営業費用合計			3,077,153			3,449,563
営業利益			4,021,821			4,733,542
営業外収益						
受取利息			49			62
未払分配金除斥益			－			687
還付加算金			675			－
営業外収益合計			725			749
営業外費用						
支払利息			346,834			385,653
投資法人債利息			12,365			12,325
融資関連費用			111,542			94,098
投資口交付費償却			17,276			22,505
投資法人債発行費償却			3,825			3,763
営業外費用合計			491,845			518,346
経常利益			3,530,701			4,215,944
税引前当期純利益			3,530,701			4,215,944
法人税、住民税及び事業税			823			1,018
法人税等調整額			0			△ 9
法人税等合計			824			1,009
当期純利益			3,529,877			4,214,935
前期繰越利益			191			58
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			3,530,068			4,214,994

前期(ご参考)(自 2017年3月1日 至 2017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	132,051,528	3,452,871	3,452,871	135,504,399	135,504,399
当期変動額					
剰余金の分配	－	△ 3,452,680	△ 3,452,680	△ 3,452,680	△ 3,452,680
当期純利益	－	3,529,877	3,529,877	3,529,877	3,529,877
当期変動額合計	－	77,197	77,197	77,197	77,197
当期末残高	※1 132,051,528	3,530,068	3,530,068	135,581,596	135,581,596

当期(自 2017年9月1日 至 2018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	132,051,528	3,530,068	3,530,068	135,581,596	135,581,596
当期変動額					
新投資口の発行	9,666,150	—	—	9,666,150	9,666,150
剰余金の分配	—	△ 3,530,010	△ 3,530,010	△ 3,530,010	△ 3,530,010
当期純利益	—	4,214,935	4,214,935	4,214,935	4,214,935
当期変動額合計	9,666,150	684,925	684,925	10,351,075	10,351,075
当期末残高	※1 141,717,678	4,214,994	4,214,994	145,932,672	145,932,672

〔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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～64年 構築物 4～20年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 3～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は、次のとおりです。 建物 3～64年 構築物 4～20年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 3～15年 (2)無形固定資産 定額法を採用しています。なお、自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。	(1)投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、40,847千円です。	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、7,966千円です。
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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権 ④ 信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前 期(ご参考) (2017年 8 月31日)	当 期 (2018年 2 月28日)
1. コミットメントライン契約 本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額 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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	5,543,317	賃料収入	6,016,216
地代収入	623,202	地代収入	500,030
共益費収入	607,759	共益費収入	603,376
計	6,774,278	計	7,119,623
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	214,914	水道光熱費収入	237,496
その他収入	109,782	その他収入	103,485
計	324,697	計	340,982
不動産賃貸事業収益合計	7,098,975	不動産賃貸事業収益合計	7,460,605
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	388,398	管理委託費	407,261
水道光熱費	231,973	水道光熱費	241,149
公租公課	531,630	公租公課	531,193
保険料	7,432	保険料	7,570
修繕費	91,103	修繕費	125,066
減価償却費	732,286	減価償却費	794,860
その他賃貸事業費用	260,233	その他賃貸事業費用	282,924
不動産賃貸事業費用合計	2,243,059	不動産賃貸事業費用合計	2,390,026
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	4,855,916	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	5,070,578
※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)
該当事項はありません。		リーフみなとみらい(底地)	
		不動産等売却収入	7,205,000
		不動産等売却原価	6,471,298
		その他売却費用	21,443
		不動産等売却益	712,257
		笹塚サウスビル	
		不動産等売却収入	2,230,000
		不動産等売却原価	2,154,561
		その他売却費用	65,195
		不動産等売却益	10,243
※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	1,279,261	賃貸事業収入	1,163,841
		不動産等売却益	712,257

〔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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数	20,000,000口	発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	1,045,000口	発行済投資口の総口数	1,110,000口

〔税効果会計に関する注記〕

前 期(ご参考) (2017年 8 月31日)		当 期 (2018年 2 月28日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	10	未払事業税損金不算入額	20
繰延税金資産合計	10	繰延税金資産合計	20
繰延税金資産の純額	10	繰延税金資産の純額	20
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	31.74%	法定実効税率	31.74%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.73%	支払分配金の損金算入額	△31.73%
その他	0.01%	その他	0.01%
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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年3月1日 至 2017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

2017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	7,606,126	7,606,126	－
（2）信託現金及び信託預金	5,870,439	5,870,439	－
資産計	13,476,566	13,476,566	－
（1）短期借入金	3,960,000	3,960,000	－
（2）投資法人債	5,000,000	5,063,200	63,200
（3）長期借入金	106,890,000	105,231,688	△1,658,311
負債計	115,850,000	114,254,888	△1,595,111
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）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）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	61,647,000	61,647,000	*	－

＊ 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）長期借入金をご参照ください。）。

（注2）金銭債権の決算日（2017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	7,606,126	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,870,439	－	－	－	－	－
合計	13,476,566	－	－	－	－	－

（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（2017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	－	－	3,000,000
長期借入金	－	13,130,000	9,299,000	15,680,000	17,610,000	51,171,000
合計	3,960,000	13,130,000	11,299,000	15,680,000	17,610,000	54,171,000

当期(自 2017年9月1日 至 2018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

2018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	12,433,608	12,433,608	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,722,404	5,722,404	－
資産計	18,156,013	18,156,013	－
(1) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	－
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,550,000	8,600,957	50,957
(3) 投資法人債	5,000,000	5,064,200	64,200
(4) 長期借入金	98,340,000	97,057,070	△1,282,929
負債計	115,850,000	114,682,227	△1,167,772
デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

負債

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(3) 投資法人債

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

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1 年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	61,647,000	53,097,000	*	－

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

(注2) 金銭債権の決算日(2018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	12,433,608	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,722,404	－	－	－	－	－
合計	18,156,013	－	－	－	－	－

(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(2018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	－	－	－	3,000,000
長期借入金	8,550,000	10,320,000	12,109,000	15,680,000	17,705,000	42,526,000
合計	12,510,000	12,320,000	12,109,000	15,680,000	17,705,000	45,526,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年3月1日 至 2017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	
231,997,903	18,213,279	250,211,182	285,563,000

(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6物件の取得(18,648,512千円)、主な減少額は減価償却費(732,286千円)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、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 2017年9月1日 至 2018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	
250,211,182	6,174,224	256,385,407	294,032,000

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(15,329,589千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件の譲渡(8,625,859千円)及び減価償却費(794,860千円)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、2018年4月27日及び9月27日譲渡予定のリーフみなとみらい(底地)については、2017年10月13日付で締結した信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する当期における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(ご参考) (自 2017年3月1日 至 2017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	11.49%	不動産信託受益権の購入	16,930,000	—	—
				敷金保証金の預り	810,223	信託預り敷金 及び保証金	8,442,454
				敷金保証金の返還	151,248		
				賃料収入等	1,279,261	前受金	223,353
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	1,891,000	長期借入金	10,583,000
				支払利息	22,129	未払費用	2,142
				融資関連費用	20,839	長期前払費用	76,575

(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 2017年9月1日 至 2018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	11.40%	不動産信託受益権の購入	15,250,000	—	—
				不動産信託受益権の譲渡	7,205,000	—	—
				敷金保証金の預り	967,647	信託預り敷金 及び保証金	8,894,660
				敷金保証金の返還	515,442		
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	賃料収入等	1,163,841	前受金	168,411
				長期借入金の借入	—	1年内返済予定の長期借入金	1,050,000
				支払利息	28,141	長期借入金	9,533,000
				融資関連費用	—	未払費用	2,147
						長期前払費用	68,711

(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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
1口当たり純資産額	129,743円	1口当たり純資産額	131,470円
1口当たり当期純利益	3,377円	1口当たり当期純利益	3,873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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
当期純利益(千円)	3,529,877	当期純利益(千円)	4,214,935
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)	3,529,877	普通投資口に係る当期純利益(千円)	4,214,935
期中平均投資口数(口)	1,045,000	期中平均投資口数(口)	1,088,099

〔重要な後発事象に関する注記〕

前 期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日		当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日	
新投資口の発行 本投資法人は、2017年10月13日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部及び借入金の返済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。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。		該当事項はありません。	
(公募による新投資口の発行) 発行新投資口数 :61,800口 払込期日 :2017年10月31日から2017年11月2日までの間のいずれかの日			
(第三者割当による新投資口の発行) 発行新投資口数(上限) :3,200口 払込期日 :2017年11月20日 割当先 :みずほ証券株式会社 なお、本件第三者割当における発行新投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行新投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。			

項 目	前 期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
I 当期末処分利益	3,530,068,941円	4,214,994,618円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,530,010,000円 (3,378円)	4,214,670,000円 (3,797円)
Ⅲ 次期繰越利益	58,941円	324,618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1,045,000口の整数倍の最大値となる3,530,010,000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1,110,000口の整数倍の最大値となる4,214,670,000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

2018年4月12日

ヒューリックリート投資法人

役員会御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

安部 里史

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

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2017年9月1日から2018年2月28日までの第8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 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,530,701	4,215,944
減価償却費	733,305	795,879
投資口交付費償却	17,276	22,505
投資法人債発行費償却	3,825	3,763
受取利息	△ 49	△ 62
支払利息	359,200	397,979
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 2,131	3,518
未収消費税等の増減額(△は増加)	228,750	－
前払費用の増減額(△は増加)	△ 6,520	7,120
営業未払金の増減額(△は減少)	247,216	△ 220,427
未払金の増減額(△は減少)	69,920	200,795
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 5,887	90,000
前受金の増減額(△は減少)	161,856	△ 25,107
預り金の増減額(△は減少)	10	△ 199
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 137,316	80,160
信託有形固定資産の売却による減少額	－	8,625,859
その他	1,219	229
小計	5,201,378	14,197,959
利息の受取額	49	62
利息の支払額	△ 357,558	△ 398,634
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△ 830	△ 815
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,843,039	13,798,571
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 18,833,357	△ 15,660,230
差入敷金及び保証金の差入による支出	△ 576	△ 264
差入敷金及び保証金の回収による収入	－	500
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 151,248	△ 525,713
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	810,332	967,647
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 18,174,849	△ 15,218,060
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	22,350,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△ 22,350,000	△ 5,000,000
長期借入れによる収入	18,390,000	－
投資口の発行による収入	－	9,628,503
分配金の支払額	△ 3,452,648	△ 3,529,567
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,937,351	6,098,935
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,605,541	4,679,447
現金及び現金同等物の期首残高	11,871,024	13,476,566
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,476,566	※1 18,156,013

(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)

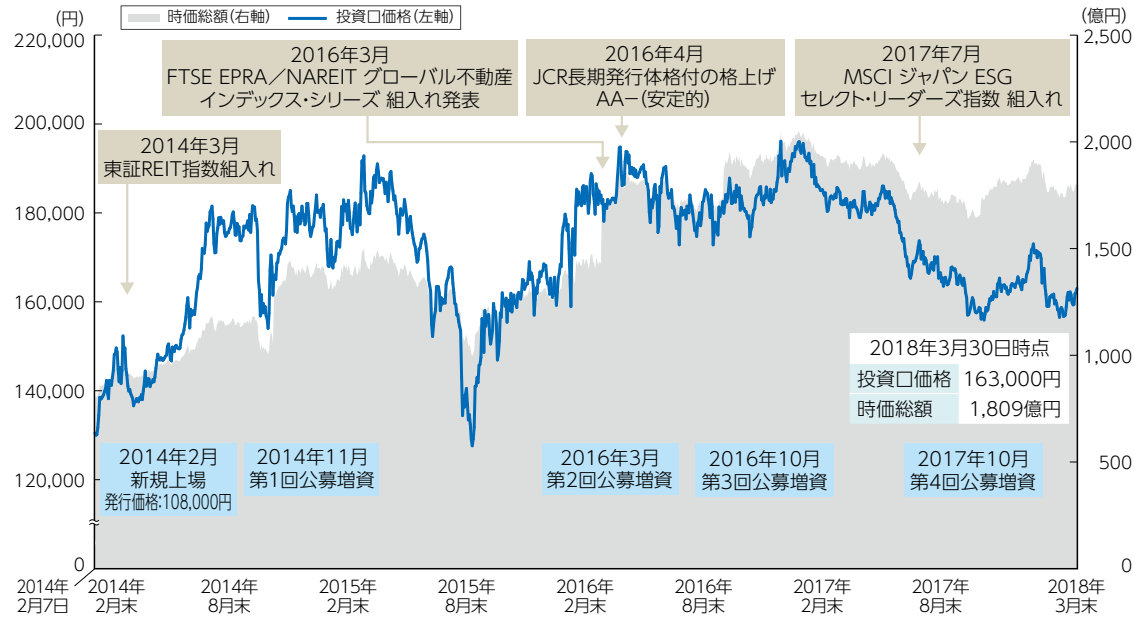
項 目	前 期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記](参考情報)

前 期(ご参考) 自 2017年 3 月 1 日 至 2017年 8 月31日	当 期 自 2017年 9 月 1 日 至 2018年 2 月28日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2017年8月31日現在)	(2018年2月28日現在)
現金及び預金 7,606,126千円	現金及び預金 12,433,608千円
信託現金及び信託預金 5,870,439千円	信託現金及び信託預金 5,722,404千円
現金及び現金同等物 13,476,566千円	現金及び現金同等物 18,156,013千円

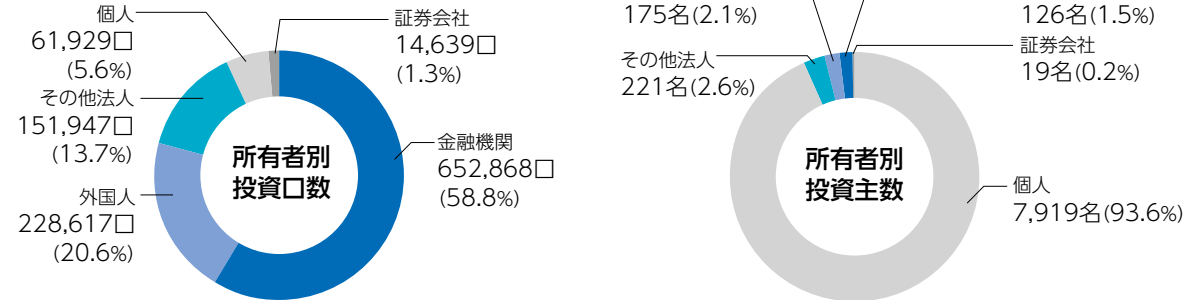
投資主インフォメーション

投資口価格と時価総額の推移



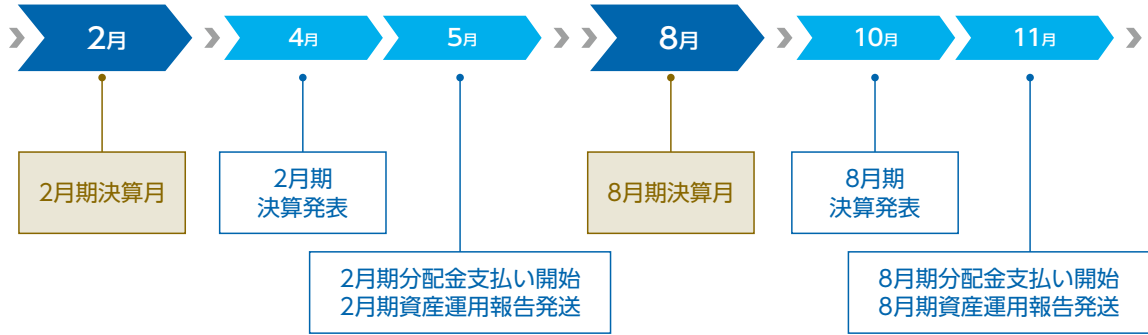
(注)公開情報を基に資産運用会社にて作成。

投資主の構成 (2018年2月期)



(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



上場株式等の配当等に係る税金に関するご案内

2013年12月31日をもって上場株式等の配当等に係る軽減税率が廃止され、2014年1月1日以降に支払開始日を迎える上場株式等の配当等の税率は本則税率となりましたので、ご案内いたします。なお2013年1月1日から2037年12月31日までの25年間は、復興特別所得税として所得税額に対して2.1%を乗じた金額が課税されています。

2014年1月1日以降に支払われる上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率は以下のとおりとなります。

	2014年1月1日から 2037年12月31日まで	2038年1月1日から
所 得 税	15%	15%
復 興 特 別 所 得 税	0.315%	—
住 民 税	5%	5%
合 計	20.315%	20%

- 法人に対しては住民税が徴収されません。
- 本ご案内は、上場株式等の配当等に係る税金について一般的な情報をご提供するためのものであり、本ご案内の内容が当てはまらない場合もございます。詳細につきましては、最寄りの税務署、税理士等にお問い合わせください。
- 本ご案内は、2016年8月時点の情報をもとに作成しております。

投資主メモ

決 算 期：毎年2月末日・毎年8月末日
投 資 主 総 会：2年に1回以上開催
同 基 準 日：本投資法人規約に定める日
分配金受領基準日：毎年2月末日・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。